
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **139/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 –
Appartamento con box

Esperto alla stima: Arch. Ermanno Dell'agnolo
Codice fiscale: DLLRNN51T08B006G
Partita IVA: 00408510931
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: 3356160700
Email: info@melaeng.eu
Pec: ermanno.dellagnolo0@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lombardia 25 - Porcia (PN)

Lotto: 001 - Appartamento con box

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 3, particella 727, subalterno 5, indirizzo VIA LOMBARDIA 25, piano T, comune Porcia, categoria A/2, classe 01, consistenza 5,5 VANI, superficie 125 mq, rendita € 525,49, [REDACTED] foglio 3, particella 1074, subalterno 1, indirizzo Via Lombardia, piano T, comune Porcia, categoria C/6, classe 02, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 29,85, [REDACTED] foglio 3, particella 727, subalterno 7, indirizzo Via Lombardia, comune PORCIA, categoria BCNC

2. Possesso

Bene: Via Lombardia 25 - Porcia (PN)

Lotto: 001 - Appartamento con box

Corpo: Appartamento con box

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lombardia 25 - Porcia (PN)

Lotto: 001 - Appartamento con box

Corpo: Appartamento con box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lombardia 25 - Porcia (PN)

Lotto: 001 - Appartamento con box

Corpo: Appartamento con box

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Lombardia 25 - Porcia (PN)

Lotto: 001 - Appartamento con box

Corpo: Appartamento con box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Lombardia 25 - Porcia (PN)

Lotto: 001 - Appartamento con box

Corpo: Appartamento con box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lombardia 25 - Porcia (PN)

Lotto: 001 - Appartamento con box

Corpo: Appartamento con box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lombardia 25 - Porcia (PN)

Lotto: 001 - Appartamento con box

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Dell'Agnolo arch. Ermanno, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pordenone al n.133, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott. Antonio Albenzio in data 21 Gennaio 2025 (All. 1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona quanto segue:

in data 24 Aprile 2025 si è compiuto il primo accesso all'immobile in esecuzione. In tale occasione, alla costante presenza dell'esecutato e del custode nominato, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente si identifica: appartamento posto al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare, con annesse cantina e centrale termica al piano seminterrato, corte esclusiva di pertinenza al piano terra, autorimessa.

Beni in **Porcia (PN)**
Via Lombardia 25

Lotto: 001 - Appartamento con box

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Porcia (PN) CAP: 33080, Via Lombardia 25

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 727, subalterno 5, indirizzo VIA LOMBARDIA 25, piano T, comune Porcia, categoria A/2, classe 01, consistenza 5,5 VANI, superficie 125 mq, rendita € 525,49

Derivante da: Atto del 28/07/2011 Pubblico ufficiale ORAZIO GRECO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 4793 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8152.1/2011 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 04/08/2011

Confini: L'appartamento con la corte di pertinenza confinano con l'unità immobiliare sub 6 (sei) della particella 727.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 1074, subalterno 1, indirizzo Via Lombardia, piano T, comune Porcia, categoria C/6, classe 02, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 29,85

Derivante da: Atto del 28/07/2011 Pubblico ufficiale ORAZIO GRECO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 4793 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8152.1/2011 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 04/08/2011

Confini: Il garage confina con garage sub. 2 (due) della particella 1074, corte di pertinenza sub. 7 (sette) della particella 727 su due lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 727, subalterno 7, indirizzo Via Lombardia, comune PORCIA, categoria BCNC

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria, Supermercati, Farmacie, Campi da gioco (tennis, calcio ecc), Centro medico Esperia, Ristoranti e pizzerie.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e industriali.

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus P33 400 mt, Stazione FS Pordenone 5 Km, Aeroporto di Treviso 60 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Orazio Grego in data 28/07/2011 ai nn. 4794/3495; Registrato a Pordenone in data 03/08/2011 ai nn. 8979; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2011 ai nn. 11905/2115; Importo ipoteca: € 205.500; Importo capitale: € 137.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di UNEP Tribunale di Pordenone in data 14/09/2024 ai nn. 2244/2024 iscritto/trascritto a UNEP Tribunale di Pordenone in data 02/10/2024 ai nn. 13869/10585.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G, 244,04 kWh/m² anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 20/02/1969 al 31/03/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 20/02/1969, ai nn. 7341; trascritto a Udine, in data 10/03/1969, ai nn. 6064/5341.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 31/03/2005 al 28/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi, in data 31/03/2005, ai nn. 65260/23191; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2005, ai nn. 5683/3744.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 28/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Orazio Greco, in data 28/07/2011, ai nn. 4793/3494; trascritto a Pordenone, in data 04/08/2011, ai nn. 11904/8152.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 355/1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1969 al n. di prot. 355

Numero pratica: 50/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/02/1971 al n. di prot. 50

Numero pratica: 45/1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/05/1975 al n. di prot. 194/69

Numero pratica: 95/357

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 166

Per lavori: Straordinaria manutenzione

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/08/1995 al n. di prot. 16763

Numero pratica: 95/357

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/08/1995 al n. di prot. 17707

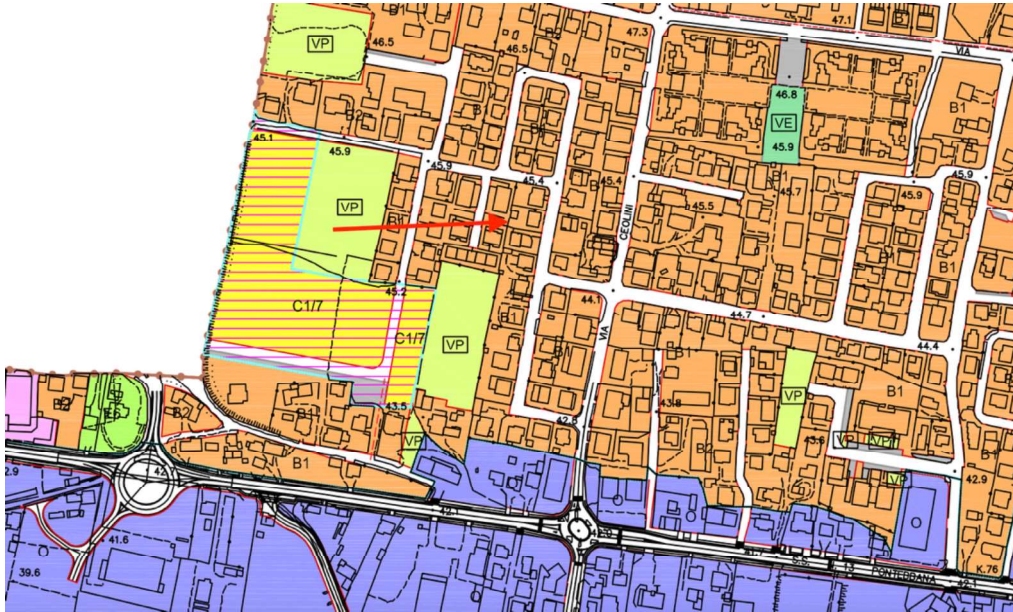
7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Si dichiara la conformità edilizia

8. Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]



Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

In forza della delibera n. 65 del 12.05.2008

Zona omogenea: ZONA B1 DI COMPLETAMENTO INTENSIVO

Norme tecniche di attuazione:

ARTICOLO 35. ZONE B DI COMPLETAMENTO

Tale zona comprende aree già edificate o urbanizzate così come definite dall'art. 5 del D.P.G.R. 20 aprile 1995 n. 0126/Pres. ed individuate nelle tavole del P.R.G.C.. Essa viene distinta nelle tre sub-zone B1, B2, B3.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto, salvo che per le zone B3, soggette a piano attuativo comunale.

L'accessibilità ai lotti dovrà essere garantita dalle strade pubbliche nel rispetto delle modalità prescritte nel successivo art. 65. delle presenti norme di attuazione.

Gli usi consentiti, meglio specificati all'art. 25. sono:

1. residenziale (nel caso sia prescritta la redazione di un P.R.P.C. la destinazione residenziale dovrà essere almeno pari al 50% della superficie utile);
2. artigianale di servizio alla residenza;
3. alberghiero e ricettivo complementare;
4. direzionale;
5. commerciale al minuto;
6. artigianale non molesto o insalubre.

INDICI E PARAMETRI GENERALI:

1. Altezza massima del fabbricato	m 7,50
2. Distanza dalla strada	Secondo quanto stabilito dall'art. 5.
3. Distanza dai confini	m 5,00
4. Distanza tra edifici (escluse pertinenze di altezza inferiore o uguale a m. 3,00)	non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10 fra pareti finestrate.

Per gli interventi che riguardano edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 14 (09/08/2007) per comprovata impossibilità tecnica di razionale sfruttamento dei diritti edificatori si può prescindere dalla distanza dalla strada, nei soli casi di sopraelevazione o di ampliamento, a condizione che non venga ridotta la distanza esistente

È consentita la costruzione in aderenza tra edifici in lotti distinti.

Per le unità immobiliari commerciali insediate in edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle specifiche norme di settore e degli standard minimi per parcheggi, anche in deroga agli indici di fabbricabilità previsti dalle presenti norme è comunque ammessa la chiusura di pensiline, porticati, logge e simili con strutture leggere e rimovibili per il riparo di merci in deposito o in esposizione purché decorosamente inserite nel contesto dell'edificio. In tali casi, ove si configuri un aumento della superficie di vendita è dovuto il pagamento del contributo di costruzione.

Le costruzioni accessorie devono essere realizzate decorosamente con materiali e secondo tipologie edilizie e costruttive congruenti con l'edificio principale e con i caratteri del contesto urbanizzato.

Le sistemazioni esterne del terreno e le eventuali variazioni rispetto all'andamento naturale dovranno evitare di alterare l'ambiente soprattutto con vistosi muri di sostegno.

PRESCRIZIONI PER IL VERDE

Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza degli edifici si rimanda a quanto disposto dall'art.

35.1 ZONA B1 DI COMPLETAMENTO INTENSIVO

INDICI SPECIFICI:

1. Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00 ovvero pari all'indice esistente
---------------------------------------	-------	---

Per gli interventi che riguardano edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammessa:

- la distanza tra edifici situati in lotti distinti non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10 fra pareti finestrate.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con box**

Trattasi della porzione al piano terra di una casa bifamiliare isolata, composta da un appartamento con circostante giardino pertinenziale.

Il fabbricato è stato edificato negli anni '70, poi ristrutturata nel 1995, e si trova in una zona a nord del comune di Porcia, vicina alla SS13 Pontebbana.

Il lotto individuato dal mapp. 727, e comune alle due unità del fabbricato, risulta avere una superficie catastale come ente urbano di circa 640 mq, quindi si desume che la porzione esterna alla pianta dell'abitazione (120 mq circa) e di uso esclusivo dell'immobile oggetto di perizia sia circa 260 mq ed è quella a nord come meglio evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

Tutto il lotto è recintato e i varchi di accesso comprendono un cancello pedonale ed uno carraio, entrambi in acciaio ed entrambi con apertura manuale.

La costruzione è costituita da una struttura portante mista in c.a. e muratura di mattoni, rivestita con intonaco civile.

L'immobile oggetto di perizia si trova ai piani terra e seminterrato e vi si accede dal vialetto di ingresso sulla pubblica via, salendo cinque gradini in cemento. In corrispondenza dell'entrata si trova un piccolo terrazzo rialzato rispetto al giardino circostante.

Il piano terra comprende, nella zona giorno, l'ingresso con portoncino blindato, quadro elettrico e l'impianto citofonico, nello stesso vano dell'ampio soggiorno pavimentato in piastrelle di gres porcellanato. Nella stanza accanto vi è la cucina finestrata, con ugual pavimento in piastrelle.

Nella zona notte, sono presenti due camere separate da un bagno. I pavimenti delle camere da letto sono in parquet mosaico in rovere, mentre nel bagno pavimento e rivestimento sono in piastrelle di tonalità blu. Tutti i locali sono finestrati con serramenti in pvc, dotati di doppi vetri e di tapparelle in pvc, e sono dotati di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa, comandati da un termostato digitale. La superficie lorda di questo piano è di circa 105,00 mq, a cui si aggiungono circa 6,00 mq di terrazzo.

L'altezza interna ai locali è di 2,70 mt.

Nel disbrigo tra zona giorno e zona notte si trovano delle scale in c.a. a piè d'oca che portano alla cantina ed alla centrale termica. In questi ambienti le finiture sono al grezzo.

Si può accedere alla cantina anche tramite una scala esterna, con porta di entrata in alluminio e dotata di inferriate.

La superficie lorda di questo piano è di mq. 40,00 circa, inclusa l'autorimessa, e l'altezza utile interna è di mt. 2,05.

Nella centrale termica è posizionata una caldaia a gas OCEAN ECO20 installata nel 1996, con potenza nominale di circa 23,35 kW e che gestisce sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria dell'abitazione. La copertura del fabbricato è in c.a., rivestita in tegole di cemento. Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico, non di proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

Nella porzione di giardino ad uso esclusivo, a confine con il mappale 951, si trova un box accatastato come autorimessa, dotato di portone basculante e finestra, delle misure di circa 20 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **145,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1969-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 25;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Strutturalmente in ottime condizioni, le finiture presentano invece necessità di manutenzione in particolare per la presenza di muffa negli ambienti interni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio armato condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: a dado materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: in bimattoni condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres e legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea , condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità: sufficiente , condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Rilievo con verifica in loco.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso e soggiorno	sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 1.150,00
Camere da letto	sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 1.150,00
Bagno	sup lorda di pavimento	1,00	8,00	€ 1.150,00
Cucina	sup lorda di pavimento	1,00	11,00	€ 1.150,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	1,00	0,00	€ 1.150,00
Cantina e C.T.	sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 900,00

139,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2024

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1.250

Accessori:

- | | |
|--------|---|
| 1. Box | Posto al piano T
Destinazione urbanistica: C/6
Valore a corpo: € 6.000 |
|--------|---|

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri di stima**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

- Catasto di Pordenone;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
- Uffici del registro di Pordenone;
- Ufficio tecnico di Porcia;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Porcia, Pordenone, Roveredo, Fontanafredda.;
- Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale
 - Parametro medio di mercato: 1.350 €/mq
 - Riduzione 10% per margine di trattativa e vetustà: 1.150 €/mq;
- Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con box.****Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso e soggiorno	40,00	€ 1.150,00	€ 46.000,00
Camere da letto	40,00	€ 1.150,00	€ 46.000,00
Bagno	8,00	€ 1.150,00	€ 9.200,00
Cucina	11,00	€ 1.150,00	€ 12.650,00
Terrazza	0,00	€ 1.150,00	€ 0,00
Cantina e C.T.	40,00	€ 900,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.850,00
Valore Finale Corpo			€ 149.850,00
Valore accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 155.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con box	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	139,00	€ 155.850,00	€ 155.850,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria € 23.377,50

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 132.472,50

Data generazione:
15-05-2025L'Esperto alla stima
Arch. Ermanno Dell'Agnolo

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Elaborato fotografico
3. Estratto di mappa
4. Elaborato planimetrico
5. Pratiche edilizie Comune di Porcia
6. Visura catastale
7. Ispezione ipotecaria
8. Atto di provenienza
9. Attestato di prestazione energetica