

Oggetto: Tribunale di Pordenone - Esecuzione immobiliare n° 158/2024 – Integrazione relazione peritale
Creditore precedente: [REDACTED]
Parte esecutata: [REDACTED]

Relativamente all'oggetto, in data 01/09/2025, accompagnato del custode nominato avv. Cristina Zanetti e con l'ausilio del fabbro, veniva effettuato l'accesso al vano cantina che nel corso del primo sopralluogo risultava inaccessibile. Ho così potuto svolgere i necessari rilievi e le misurazioni all'interno della cantina, acquisendo anche la necessaria documentazione fotografica.

Premesso quanto sopra, ad integrazione dell'elaborato peritale depositato telematicamente in data 26/07/2025, si riporta:

- **Conformità catastale:**

Si dichiara la conformità catastale anche per il vano cantina

- **Conformità edilizia/urbanistica:**

Si dichiara la conformità edilizia/urbanistica anche per il vano cantina

- **Descrizione vano cantina**

Trattasi di cantina posta al piano interrato. La cantina risulta essere di forma pressoché corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale. Dotata di porta in legno tamburato, è accessibile dal corridoio che collega al vano scale condominiale; ha un'altezza interna di circa 2,35 m. Sul soffitto, vi è il passaggio di un tubo, che limita localmente lo sfruttamento in altezza. Nell'angolo ovest vi è la presenza di un foro sul soffitto. Il pavimento è in battuto di cemento e all'interno del vano vi è un punto luce.

Invariato quanto riportato della relazione peritale depositata. La superficie del vano, la valorizzazione del lotto e il prezzo base d'asta del lotto vengono confermati come riportati nell'elaborato peritale depositato telematicamente presso il Tribunale di Pordenone in data 26/07/2025.

Spilimbergo, 13/09/2025

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Massimiliano Zannier

Allegato:

E.I.158.24_Allegato 10bis – Lotto1_Fotografie cantina



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro [REDACTED]



N° Gen. Rep. 158/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Dott.Agr. Massimiliano Zannier
Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U
Partita IVA: 01683390932
Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 0427812038 - 3398196143
Email: massimiliano.zannier@gmail.com
Pec: m.zannier@epap.conafpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 1
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl





Beni in Pordenone (PN)

Via Chiesa di Rorai n.15

**Lotto: 001 - Abitazione****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: A-appartamento e cantina.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Chiesa di Rorai n.15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: I dati sopra indicati derivano dall'Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pordenone in data 29/05/2025**Eventuali comproprietari:** Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

- Comune Pordenone, foglio 11, particella 734, subalterno 8, indirizzo Via Chiesa di Rorai n.15, interno 6, piano S1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3.5 vani, superficie 57 mq, rendita € 370,56

Intestazione

[REDACTED] proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto di compravendita del 07/12/2004, rep.n.99192, racc.n.21822, notaio Giorgio Bevilacqua, trascritto a Pordenone il 16/12/2004 ai n.ri 20581/13627.**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Come riportato nel bilancio condominiale fornитomi dall'amministratore, i millesimi sono così quantificati:

- Generali: 23 millesimi
- Scale: 22,30 millesimi
- Ascensore: 22,41 millesimi

Informazioni in merito alla conformità catastale: In data di sopralluogo la cantina non è stata visitata in quanto chiusa a chiave. L'inquilino dell'appartamento sostiene di non avere copia delle chiavi e di non utilizzare tale vano. Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto perito dichiara la conformità catastale per il solo appartamento visitato.**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona residenziale, ubicata in posizione semiperiferica rispetto al centro storico di Pordenone. Sono presenti per lo più condomini di piccole-medie dimensioni. Il quartiere è prossimo alla circonvallazione da cui si possono facilmente raggiungere le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - industriali**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato:** da [REDACTED] e [REDACTED]

con contratto di locazione stipulato in data 12/05/2021 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Al fine di determinare un prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite varie fonti quali: la consultazione dei valori OMI, lettura di riviste specializzate e colloqui con operatori del settore. Si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato considerando un valore unitario di circa 6 €/m². Il canone viene pertanto valutato in 348,00 € mensili (risultato di 6 €/m² x 58 m²), per un totale pari a 4.176,00 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 300,00 € mensili (per un totale di 3.600,00 € annuali), ossia un valore di circa il 14 % inferiore rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Registrato: a Pordenone il 12/05/2021 ai nn.3559**Tipologia contratto:** 4+4, scadenza 01/02/2029**Data di rilascio:** 01/02/2029

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si segnala che nel contratto di locazione fornito dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone:

- manca l'identificativo catastale dell'immobile locato;
- la durata del contratto era stata definita con decorrenza dal 01/02/2021 e scadenza al 31/01/2023 senza previsione di taciti rinnovi. In mancanza degli elementi necessari per la validità di un contratto di locazione per uso abitativo di natura transitoria, si presuppone che tale locazione venga ricompresa nella tipologia 4+4. Il sottoscritto perito si rimette al giudice per la decisione riguardo la validità e durata del suddetto contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Identificativo corpo: A-appartamento e cantina.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Chiesa di Rorai n.15

- **Iscrizione di ipoteca:**

- Ipoteca volontaria

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio Dott. Bevilacqua Giorgio in data 07/12/2004 ai nn. 99193/21823;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 16/12/2004 ai nn. 20582/4392;

Importo ipoteca: € 170000;

Importo capitale: € 85000;

Note:

Documenti successivi correlati: Ipoteca in rinnovazione, iscrizione n.2661 del 21/11/2024.



- **Trascrizione pregiudizievole**

- Pignoramento

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 07/11/2024 ai nn. 15654/11927.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Come riportato nel bilancio condominiale fornito dall'amministratore il 10/07/2025, le spese annuali 2024/2025 per l'appartamento pignorato ammontano a 375,77 €.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Come riportato nel bilancio condominiale fornитomi dall'amministratore il 10/07/2025, la posizione debitoria del signor [REDACTED] nei confronti del Condominio "Venezia 2" ammonta a € 4.465,54;

Millesimi di proprietà: Come riportato nel bilancio condominiale fornитomi dall'amministratore, i millesimi sono così quantificati:

- Generali: 23 millesimi
- Scale: 22.30 millesimi
- Ascensore: 22.41 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto al piano secondo, la cantina nel sotterraneo. L'immobile è dotato di ascensore condominiale, ma la prima rampa del vano scale condominiale è priva di adeguate strutture per l'accesso ai disabili.

- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore

- Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'occupante l'immobile. Presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia non risulta depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione. Lo scrivente perito, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre l' A.P.E. mancante, ma il Libretto di Impianto non è stato fornito dall'esecutato/occupante l'immobile. Pertanto ad oggi il sottoscritto perito non è in possesso di un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto come previsto dal D.Lgs.192/05 e dal DPR 74/2013. Per i suddetti motivi il sottoscritto perito non ha proceduto alla redazione dell' APE. Si consiglia di effettuare un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto prima della redazione dell'APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Da ante ventennio fino al 07/12/2004

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], diritto di nuda proprietà per 1000/1000;

[REDACTED] diritto di usufrutto per 1000/1000.

In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio Dott.ssa Buoninconti Lidia, in data 15/02/1995, ai nn. 68749; trascritto a Pordenone, in data 13/03/1995, ai nn. 2965.

- Dal 07/12/2004 ad oggi (attuale proprietario)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietà per 1/1

In forza di: atto di compravendita, a rogito di Notaio Dott. Bevilacqua Giorgio, in data 07/12/2004, ai nn. 99192/21822; registrato a Pordenone, in data 15/12/2004, ai nn. 9110; trascritto a Pordenone, in data 16/12/2004, ai nn. 20581/13627.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A-appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Chiesa di Rorai n.15

- Numero pratica: 17945

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi di n. 8 piani più attico

Rilascio in data 12/10/1963 al n. di prot. 17945

- Numero pratica: 42112

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: modifiche apportate al progetto autorizzato con n.o.12.10.63 n.17945 di prot., ferme restando le prescrizioni in esso riportate

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/12/1964 al n. di prot. 42112

- Numero pratica: 17392

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: trasformazione interna del negozio in abitazione civile

Rilascio in data 02/08/1966 al n. di prot. 17392

- Numero pratica: 42144/64-6954/65

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/1964 al n. di prot. 42144/64-6954/65

- Numero pratica: 51562

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: manutenzione strordinaria

Presentazione in data 29/09/2003 al n. di prot. 51562



• Numero pratica: 0055246/A
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
 Per lavori: manutenzione strordinaria
 Presentazione in data 21/09/2004 al n. di prot. 0055246/A



7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A-appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Chiesa di Rorai n.15



Informazioni in merito alla conformità edilizia/urbanistica: In data di sopralluogo la cantina non è stata visitata in quanto chiusa a chiave. L'inquilino dell'appartamento sostiene di non avere copia delle chiavi e di non utilizzare tale vano.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto perito dichiara la conformità edilizia/urbanistica per il solo appartamento visitato.



7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	Zone Omogenee B
Norme tecniche di attuazione:	v. artt. 19 e 23 delle NTA del PRGC del Comune di Pordenone
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Informazioni in merito alla conformità edilizia/urbanistica: In data di sopralluogo la cantina non è stata visitata in quanto chiusa a chiave. L'inquilino dell'appartamento sostiene di non avere copia delle chiavi e di non utilizzare tale vano.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto perito dichiara la conformità edilizia/urbanistica per il solo appartamento visitato.





Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'abitazione (categoria catastale A/3 – classe 4) di cui al subalterno 8 è un appartamento facente parte del condominio denominato "VENEZIA 2" situato nel territorio del Comune di Pordenone in Via Chiesa di Rorai n°15. Il condominio è costituito complessivamente da 24 appartamenti e 4 negozi, oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'appartamento pignorato (sub.8 - interno 6) è posto al piano secondo dell'edificio. All'interno del vano scale condominiale, dopo una prima rampa priva di adeguate strutture per l'accesso ai disabili, vi è la presenza di un ascensore ad uso comune, che facilita l'accesso ai piani superiori ed al piano interrato dell'edificio.

La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sull'immobile, effettuato dal sottoscritto in data 23/05/2025.

La porta di entrata all'appartamento è in legno tamburato, non blindata. Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole. L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, una camera da letto matrimoniale, un bagno. La disposizione interna delle stanze è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale. L'altezza dell'alloggio è di circa 2,80 m. La pavimentazione del soggiorno e cucina è in marmette, la camera in parquet, mentre il bagno è dotato di piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato a battente. I serramenti esterni sono in legno, con tapparelle esterne in plastica. Le finestre sono posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali. Il bagno è dotato di wc, lavandino, vasca ed è ricoperto da piastrelle anche su porzione delle pareti.

L'appartamento appariva in uno stato di manutenzione mediocre. Tra le altre, si segnala: il parquet della camera appariva rovinato in più punti; gli infissi esterni apparivano in parte sostituiti (cucina, bagno) mentre altri erano bisognosi di manutenzione; diverse prese elettriche risultavano da sostituire; le tapparelle della cucina risultavano da manutentare.

Tutte le stanze risultavano arredate ed abitualmente utilizzate. Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi era la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nella cucina e radiatori a parete. Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo gli occupanti mi riferivano che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Al piano interrato vi è la cantina, dotata di porta esterna in legno tamburato. Alla data del sopralluogo il vano era chiuso a chiave e non accessibile. Di conseguenza, gli interni della cantina non sono stati visitati.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: I dati sopra indicati derivano dall'Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pordenone in data 29/05/2025

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa: 64 m²
- E' posto al piano: S1-2
- L'edificio è stato costruito nel: progetto iniziale del 1963
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 15 - interno 6;
- Ha un'altezza utile interna di circa: 2,80 m
- L'intero fabbricato è composto da: n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale: mediocre
- Condizioni generali dell'immobile: L'immobile condominiale si trova in mediocri condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

L'appartamento pignorato appare bisognoso di manutenzione.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampe parallele - materiale: c.a. - ubicazione: interna - condizioni: sufficienti Note: Trattasi delle scale condominiali
Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente - materiale: legno - protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica Note: Gli infissi sono stati rinnovati in cucina e bagno.
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle e parquet - condizioni: scarse Note: La pavimentazione del soggiorno e cucina è in marmette, la camera in parquet, mentre il bagno è dotato di piastrelle in ceramica.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio - condizioni: da ristrutturare
Elettrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: scarse Note: Numerose prese risultavano da sostituire. Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo gli occupanti mi riferivano che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.
Idrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: sufficienti Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo gli occupanti mi riferivano che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: metano - diffusori: termosifoni in alluminio Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo gli occupanti mi riferivano che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento è stato oggetto di misurazione mentre per la cantina ci si basa su quanto riportato nella planimetria catastale. Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale linda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
appartamento	sup reale linda	56	1,00	56	€ 850,00
cantina	sup reale linda	8	0,25	2	€ 850,00
Complessivo		64		58	

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: 2-2024

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:



Criteri di stima:

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili in condizioni di normalità si attestavano tra i 770 €/m² ed i 1150 €/m² mentre per le abitazioni di tipo economico in condizioni di normalità si attestavano tra i 600 €/m² ed 800 €/m². I valori rilevati tramite consultazione di cataloghi e intervista a operatori del settore si attestavano tra i 600 €/m² ed i 1300 €/m². Tenendo conto delle condizioni dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle dimensioni, dell'assenza di terrazze e balconi, degli interventi manutentivi necessari, si è considerato un valore unitario pari a 850 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

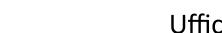
Elenco fonti:



Catasto di Pordenone;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;



Uffici del registro di Pordenone;



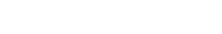
Ufficio tecnico di Pordenone;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A-appartamento e cantina			
Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo (€)
appartamento	56,00	€ 850,00	€ 47.600,00
cantina	2,00	€ 850,00	€ 1.700,00
Valore complessivo intero			€ 49.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.300,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente (m²)	Valore intero (€)	Valore diritto e quota (€)
A – Appartamento e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	58,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.395,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.089,77

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.815,23
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 37.800,00

Data generazione:
26/07/2025

L'Esperto alla stima
Dott.Agronomo
Massimiliano Zannier



Allegati:

- E.I.158.24_Allegato 1 – Estratto di mappa_Pordenone_fg.11_p.734
- E.I.158.24_Allegato 2 – Visura storica_CF_Pordenone_fg.11_p.734_sub.8
- E.I.158.24_Allegato 3 – Planimetria_PN_fg.11_p.734_sub.8
- E.I.158.24_Allegato 4 – Certificato_Provv.sanzionatori
- E.I.158.24_Allegato 5 – Contratto di Locazione
- E.I.158.24_Allegato 6 – Compravendita rep. 99192
- E.I.158.24_Allegato 7 – Documenti edilizi
- E.I.158.24_Allegato 8 – Estratto di matrimonio
- E.I.158.24_Allegato 9 – Oneri condominiali
- E.I.158.24_Allegato 10 – Lotto1_Fotografie degli immobili pignorati

