



## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **164/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/02/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 01 - Abitazione di tipo civile



Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico, 7 - 33081 Aviano (PN)

Pec: m.boschian\_cuch@epap.conafpec.it





## INDICE SINTETICO



### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via G. Mazzini, 13 - località San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

1) [REDACTED], foglio 11, particella 389, su-balterno 9, indirizzo Via G. Mazzini SNC, piano T-1, comune Caorle, catego-ria A/3, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie 146 mq, **rendita € 414,59.**

2) [REDACTED], foglio 11, particella 389, su-balterno 7, indirizzo Via G. Mazzini SNC, piano T, comune Caorle, catego-ria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, superficie **35**, **rendita € 36,82.**

3) [REDACTED], foglio 11, particella 389, su-balterno 5, indirizzo Via G. Mazzini SNC, piano T, comune Caorle, catego-ria Bene comune non censibile - Partita speciale A.

### 2. Possesso

**Bene:** Via G. Mazzini, 13 - località San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via G. Mazzini, 13 - località San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021



Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



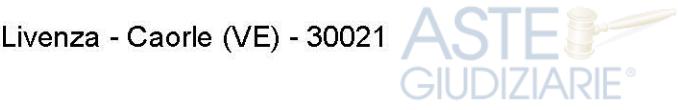
#### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Mazzini, 13 - località San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Creditori Iscritti: [REDACTED]



#### 5. Comproprietari

Beni: Via G. Mazzini, 13 - località San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Comproprietari: Nessuno



#### 6. Misure Penali

Beni: Via G. Mazzini, 13 - località San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Misure Penali: NO



#### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Mazzini, 13 - località San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Continuità delle trascrizioni: SI





## 8. Prezzo

**Bene:** Via G. Mazzini, 13 – località San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Prezzo da libero:** € 145.000,00

**Prezzo da occupato:**





Immobile in Comune di Caorle (VE)

Località San Giorgio di Livenza

Via G. Mazzini, 13



Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile



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: Abitazione di tipo civile.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (VE) CAP: 30021

Frazione: San Giorgio di Livenza, Via G. Mazzini, 13

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] risulta di stato libero (vedasi certificato rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Caorle del 23/01/2024 prot. n° 2161179021, allegato n° 12).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 389, subalterno 9, indirizzo Via G. Mazzini SNC, piano T-1, comune Caorle, categoria A/3, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie 146 mq, rendita € 414,59

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/12/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SE Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 3335 - DIVISIONE EREDITARIA Trascrizione n. 8518.2/2008 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 21/04/2008

Confini: Confini dell'immobile: Via Mazzini, p.c. 273, p.c. 614 Foglio 11.



**2) Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 389,  
subalterno 7, indirizzo Via G. Mazzini SNC, piano T, comune Caorle, categoria C/6,  
**classe 4, consistenza 31 mq, superficie 35, rendita € 36,82**

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/12/2007  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA - SE Sede PORTOGRUARO (VE) Reperto  
torio n. 3335 - DIVISIONE EREDITARIA Trascrizione n. 8518.2/2008 Reparto PI di  
VENEZIA in atti dal 21/04/2008

Confini: Confini dell'immobile: Via Mazzini, p.c. 273, p.c. 614 Foglio 11.



**3) Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 389,  
subalterno 5, indirizzo Via G. Mazzini SNC, piano T, comune Caorle, categoria Bene  
comune non censibile - Partita speciale A.

Derivante da: VARIAZIONE TOponomastica del 20/09/2011 Pratica n. VE0195776  
in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOponomastica RICHIESTA DAL COMUNE  
(n. 79703.1/2011).

Confini: Confini dell'immobile: Via Mazzini, p.c. 273, p.c. 614 Foglio 11.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Allegata planimetria catastale, allegato n. 4. Si rileva la disposizione di una parete interna amovibile nel locale magazzino al piano terra non segnalata in planimetria catastale disponibile agli atti.



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**



Trattasi di abitazione di tipo civile **collocata all'interno di una zona residenziale** in località San Giorgio di Livenza al numero civico via G. Mazzini, 13. Il complesso residenziale è stato costruito sul fondo di cui al Foglio 11 ex particella 273 Comune di Caorle. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale con edifici aventi simili caratteristiche architettoniche e strutturali. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via Mazzini.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.



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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Nota di Agenzia delle Entrate, AGE.AGEDP-VE.REGISTRO UFF. 0002280.09-01-2025 n° 2280 del 09/01/2025 (allegato n. 6). Non vi sono contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Portogruaro (VE) relativi agli immobili pignorati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione di garanzia di mutuo fondiario; a rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana di San Stino di Livenza (VE) in data 27/06/2008 ai nn. 935/591. Importo dell'ipoteca: € 59.052,00; Importo capitale: € 39.368,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] registrato a Pordenone Ufficiale Giudiziario in data 26/09/2023 ai nn. 2301 iscritto/trascritto a Venezia in data 03/11/2023 ai nn. 37095/27648.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non conosciuto.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pertinente

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Presente Attestato di Prestazione Energetica n°

15001/2025 del 09.02.2025. Classe energetica G (allegato n° 13).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

[REDACTED] per i diritti di 2/3 di piena proprietà dal 28/08/1968 al 20/05/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Portogruaro (VE), in data 20/05/2005, ai nn. 217/2005; trascritto a Venezia, in data 19/08/2005, ai nn. 21167.

Note: Successione di [REDACTED] deceduto il 30/08/2004 per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

Proprietario:

[REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà dal 09/06/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Venezia, in data 09/06/2004, ai nn. 66/359; trascritto a Venezia, in data 19/07/2004, ai nn. 17581.

Note: Successione di [REDACTED] deceduta il 03/09/2003 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Proprietario:

[REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà dal 09/06/2004 al 20/05/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Venezia, in data 09/06/2004, ai



nn. 66/359; trascritto a Venezia, in data 19/07/2004, ai nn. 17581.

Note: Successione di [REDACTED] deceduta il 03/09/2003 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

**Proprietario:**

[REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà. dal 09/06/2004 al 17/12/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Venezia, in data 09/06/2004, ai nn. 66/359; trascritto a Venezia, in data 19/07/2004, ai nn. 17581.

Note: Successione di [REDACTED] deceduta il 03/09/2003 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

**Proprietario:**

[REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà. dal 20/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Portogruaro (VE), in data 20/05/2005, ai nn. 217/2005; trascritto a Venezia, in data 19/08/2005, ai nn. 21167.

Note: Successione di [REDACTED] deceduto il 30/08/2004 per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

**Proprietario:**

[REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà. dal 20/05/2005 al 17/12/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Portogruaro (VE), in data 20/05/2005, ai nn. 217/2005; trascritto a Venezia, in data 19/08/2005, ai nn. 21167.

Note: Successione di [REDACTED] deceduto il 30/08/2004 per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

**Proprietario:**

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dal 17/12/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento; registrato a Venezia, in data 17/12/2007, ai nn. 3335; trascritto a Venezia, in data 18/04/2008, ai nn. 8518.

Note: Atto giudiziario di divisione ereditaria emesso dal Tribunale di Venezia (sezione distaccata di Portogruaro rep. n° 1335 del 17.12.2007).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



Numero pratica: 468/68

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/08/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/03/1971 al n. di prot.



Numero pratica: 143/99

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: sanatoria di opere interne e esterne e ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale.

Presentazione in data 18/10/1999 al n. di prot.

Certificato di agibilità non rilasciato.

## 7.1

***Conformità edilizia:*****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia: SI

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	- P.R.G.C. - Piano degli Interventi (PI)
In forza della delibera:	P.R.G.C. D.C.C. n° 45 14.06.2011; P.I. (Piano degli Interventi) D.C.C. n° 58 del 08.09.2016.
Zona omogenea:	B3 - zone semiestensive residenziali e turistiche esistenti e di completamento



Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Art. 11, 13.
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:	non superiore a 0,55 mq/mq;
Altezza massima ammessa:	ml 11
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	82,80 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Presente certificato Comune di Caorle di assenza provvedimenti sanzionatori (art. 41 della legge 47/85), Prot. Par 0047623 del 20.12.2024 (allegato n. 8).

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica: SI





### Descrizione dell'immobile

Abitazione di tipo civile in località S. Giorgio di Livenza Comune di Caorle via G. Mazzini, 13

L'accesso principale all'abitazione avviene attraverso via G. Mazzini, 13.

**L'abitazione di tipo civile al piano terra è composta da ingresso, atrio vano scala, magazzino, corridoio, locale caldaia e bagno lavanderia, portico, garage; il piano primo è costituito da entrata, vano scale, 2 camere, bagno, 3 poggiali, corridoio, cucina e sala da pranzo. Si rileva la presenza di corte esterna esclusiva con annessa recinzione.**

Confini dell'abitazione: Comune di Caorle Foglio 11 mappali 273, 614 strada comunale Via G. Mazzini.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq 161

E' posto al piano: Piano terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968 e 1999 - 2000.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra m 2,20; piano primo m 2,80.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione di tipo civile oggetto della procedura di pignoramento si trova in buone condizioni strutturali e impiantistiche.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: c.a. condizioni: buone



Fondazioni

tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: c.a. condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone



Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone



Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni:



Manto di copertura

materiale: tegole in cotto condizioni: buone



Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti



Pavim. Esterna

materiale: calcestruzzo condizioni: buone



Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone



Portone di ingresso

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone



Rivestimento

ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento condizioni: buone



Scale

posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone





Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti  
conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura

tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: col-  
lettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: ri-  
spettoso delle vigenti normative



Fognatura

tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: poz-  
zo perdente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vi-  
genti normative

Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione:  
canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle  
vigenti normative

Note: Al momento del sopralluogo i termosifoni in ghisa non  
vengono utilizzati dal proprietario. Presente una stufa a pellet  
ad uso riscaldamento dei locali del piano primo.

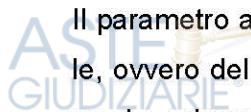


Termico

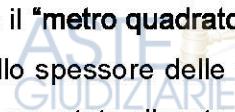
tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione:  
canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buo-  
ne conformità: rispettoso delle vigenti normative

Note: Al momento del sopralluogo i termosifoni in ghisa non  
vengono utilizzati dal proprietario. Presente una stufa a pellet  
ad uso riscaldamento dei locali del piano primo.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza



Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale linda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 21/01/2025 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e dei subalterni sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani



per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).



Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile, Foglio 11 mappale 389 sub. 9	Superficie reale lorda, mq	146,00	1,00	146,00	€ 950,00
Garage, Foglio 11 mappale 389 sub. 7	Superficie reale lorda, mq	31,00	0,50	15,50	€ 950,00
Scoperto di pertinenza, Foglio 11 mappale 389 sub. 5	Superficie reale lorda, mq	340,00	0,10	34,00	€ 950,00
TOTALE MQ 195,50 ➔ MQ 195					



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.



**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
Elenco fonti:  
Catasto di Venezia;

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;  
**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI).

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):**

Comune di Caorle Zona suburbana San Giorgio E2 Semestre 01/2024. Destinazione residenziale Tipologia Abitazione di tipo civile. Quotazione da 800 a 1.100 € per mq per immobili in stato di conservazione normale; quotazione da 1.100 a 1.350 € per mq per immobili in stato di conservazione ottimo. Tipologia prevalente della zona: abitazioni civili con destinazione residenziale.

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

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. 16  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl

## 8.2 Valutazione corpi:

**Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 185.250,00.**

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale linda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto urbanistico residenziale ben definito, con presenza di edifici a destinazione residenziale e commerciale nelle vicinanze si ritiene di non applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio.

Pertanto, visto che trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di mercati pari € 950,00 per mq di superficie linda commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente, mq</b>	<b>Valore Unitario, € per mq</b>	<b>Valore Complessivo, €</b>
Abitazione di tipo civile, Foglio 11 mappale 389 sub. 9	146,00	€ 950,00	€ 138.700,00
Garage, Foglio 11 mappale 389 sub. 7	15,00	€ 950,00	€ 14.250,00
Scoperto di pertinenza, Foglio 11 mappale 389 sub. 5	34,00	€ 950,00	€ 32.300,00
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 185.250,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore corpo	<b>€ 185.250,00</b>
Valore accessori	<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero	<b>€ 185.250,00</b>
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 185.250,00</b>

**Riepilogo:**

<i>Identificazione</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale, mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale, €</i>	<i>Valore diritto e quota, €</i>
Abitazione di tipo civile in Comune di Caorle località S. Giorgio di Livenza, Via G. Mazzini, 13	Abitazione di tipo economico [A3]	195,00	€ 185.250,00	€ 185.250,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**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 come da disposizione del

**Giudice dell'Esecuzione:**

€ 27.787,50

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:

€ 145.350,00

Arrotondato a  
€ 145.000,00ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pordenone, 10/02/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il perito estimatore

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 18  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srlASTE  
GIUDIZIARIE®