



## 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, 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.**
- 2) [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.**
- 3) [REDACTED], foglio 11, particella 389, subalterno 5, indirizzo Via G. Mazzini SNC, piano T, comune Caorle, categoria 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) 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.



### 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.

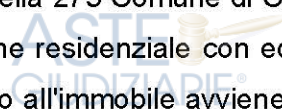
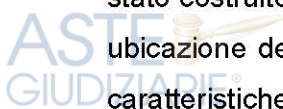


## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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]

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:**

██████████ 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 ██████████ deceduto il 30/08/2004 per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

**Proprietario:**

██████████ 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 ██████████ deceduta il 03/09/2003 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

**Proprietario:**

██████████ 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

#### 7.2 **Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- P.R.G.C.</li> <li>- Piano degli Interventi (PI)</li> </ul> |
| In forza della delibera:         | P.R.G.C. D.C.C. n° 45 14.06.2011;<br>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: buone

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: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative



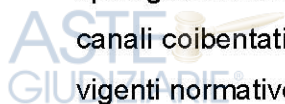
Fognatura

tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Gas

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

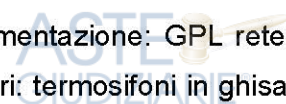


Note: Al momento del sopralluogo i termosifoni in ghisa non vengono utilizzati dal proprietario. Presente una stufa a pellet ad uso riscaldamento dei locali del piano primo.



Termico

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

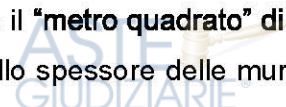
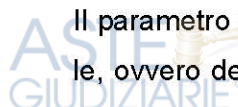


Note: Al momento del sopralluogo i termosifoni in ghisa non vengono utilizzati dal proprietario. Presente una stufa a pellet ad uso riscaldamento dei locali del piano primo.



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 lorda 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 rettifiche 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.



**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

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

**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.





**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 lorda 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 lorda commerciale.

| <b>Destinazione</b>                                     | <b>Superficie<br/>Equivalente, mq</b> | <b>Valore Unitario,<br/>€ per mq</b> | <b>Valore<br/>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                      |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo               |                                       |                                      | <b>€ 185.250,00</b>              |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 185.250,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero          | € 185.250,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 185.250,00 |

**Riepilogo:**

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

**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 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  
€ 145.000,00**

Pordenone, 10/02/2025

Il perito estimatore

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch