

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001(abitazione e garage)**

**Esperto alla stima:** Geom. Ugo Marzinotto  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro  
**Telefono:** 0421205157  
**Fax:** 0421205157  
**Email:** ugomarzinotto@gmail.com  
**Pec:** ugo.marzinotto@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pordenone n. 77 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001(abitazione e garage)

**Corpo:** Appartamento e garage con le parti comuni descritte nell'atto di compravendita Rep. 11072/2704 in data 13/04/2007 a rogito Notaio Vera Garlatti di Sacile e precisamente "sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio San Giovanni - 1° lotto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio".

In visura catastale il mappale 933 sub. 20 corrisponde ad un bene comune non censibile indicato nella planimetria catastale, elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 933, subalterno 10, scheda catastale prot. 2451 del 30/11/1976, indirizzo Via Pordenone n. 45/B, piano S1-2, comune Polcenigo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5 vani, rendita € 360.23;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 895, subalterno 45, scheda catastale prot. 926 del 29/01/1980, indirizzo Via

Due Muri , piano S1, comune Polcenigo, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 25.31

## 2. Possesso

**Bene:** Via Pordenone n. 77 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001(abitazione e garage)

**Corpo:** Appartamento e garage con le parti comuni descritte nell'atto di compravendita Rep. 11072/2704 in data 13/04/2007 a rogito Notaio Vera Garlatti di Sacile e precisamente "sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio San Giovanni – I° lotto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio".

In visura catastale il mappale 933 sub. 20 corrisponde ad un bene comune non censibile indicato nella planimetria catastale, elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati.

**Possesso:** libero da persone ma non da beni mobili

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pordenone n. 77 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001(abitazione e garage)

**Corpo:** Appartamento e garage con le parti comuni descritte nell'atto di compravendita Rep. 11072/2704 in data 13/04/2007 a rogito Notaio Vera Garlatti di Sacile e precisamente "sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio San Giovanni – I° lotto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio".

In visura catastale il mappale 933 sub. 20 corrisponde ad un bene comune non censibile indicato nella planimetria catastale, elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pordenone n. 77 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001(abitazione e garage)

**Corpo:** Appartamento e garage con le parti comuni descritte nell'atto di compravendita Rep. 11072/2704 in data 13/04/2007 a rogito Notaio Vera Garlatti di Sacile e precisamente "sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio San Giovanni – I° lotto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio".

In visura catastale il mappale 933 sub. 20 corrisponde ad un bene comune non censibile indicato nella planimetria catastale, elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati.  
-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO-

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA S.P.A. con ipoteca volontaria  
UNICREDIT S.P.A. con verbale di pignoramento immobili

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pordenone n. 77 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotti:** 001(abitazione e garage)

**Corpo:** Appartamento e garage con le parti comuni descritte nell'atto di compravendita Rep. 11072/2704 in data 13/04/2007 a rogito Notaio Vera Garlatti di Sacile e precisamente "sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio San Giovanni – I° lotto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio".  
In visura catastale il mappale 933 sub. 20 corrisponde ad un bene comune non censibile indicato nella planimetria catastale, elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati.

**Comproprietari:** [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni  
e [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pordenone n. 77 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001(abitazione e garage)

**Corpo:** Appartamento e garage con le parti comuni descritte nell'atto di compravendita Rep. 11072/2704 in data 13/04/2007 a rogito Notaio Vera Garlatti di Sacile e precisamente "sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio San Giovanni – I° lotto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio".  
In visura catastale il mappale 933 sub. 20 corrisponde ad un bene comune non censibile indicato nella planimetria catastale, elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati.

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pordenone n. 77 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001(abitazione e garage)

**Corpo:** Appartamento e garage con le parti comuni descritte nell'atto di compravendita Rep. 11072/2704 in data 13/04/2007 a rogito Notaio Vera Garlatti di Sacile e precisamente "sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio San Giovanni – I° lotto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio".  
In visura catastale il mappale 933 sub. 20 corrisponde ad un bene comune non censibile indicato nella planimetria catastale, elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati.

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Pordenone n. 77 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001 (abitazione e garage)

**Prezzo da libero:** € 59.647,79

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Polcenigo (Pordenone)  
Località/Frazione San Giovanni  
Via Pordenone n. 77

**Lotto: 001 (abitazione e garage)**

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 e garage con le quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato " Condominio San Giovanni – I° Lotto", ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio come descritto nell'atto di compravendita Rep 11072/2704 del 13/04/2007 Notaio Vera Garlatti oltre al mappale 933 sub. 20 corrispondente ad un bene comune non censibile indicato nella planimetria catastale, elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati.

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in frazione: San Giovanni, Via Pordenone n. 77**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: acquisto di 1/2 in regime di separazione dei beni

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: acquisto di 1/2 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 933, subalterno 10, scheda catastale prot. 2451 del 30/11/1976, indirizzo Via Pordenone n. 45/B, piano S1-2, comune Polcenigo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5 vani, rendita € 360.23

Per le parti comuni vedasi la descrizione indicata nell'atto di compravendita Rep. 11072/2704 in data 13/04/2007 a rogito Notaio Vera Garlatti di Sacile e precisamente "sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio San Giovanni – I° lotto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio". In visura catastale il mappale 933 sub. 20 corrisponde ad un bene comune non censibile indicato nella planimetria catastale, elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 470 millesimi su 10.000 come descritto nell'allegato n. 9 dall'amministratore Centro servizi immobiliari SUT -millesimi complessivi per l'appartamento e garage- vedasi allegato 9 del Regolamento di Condominio e specifica tabella millesimale di proprietà

Confini: per l'appartamento descritti in atto notarile con vano scale, proprietà [redacted] proprietà [redacted] proprietà [redacted] e muri perimetrali; per la cantina con corridoio comune, proprietà [redacted] e muri perimetrali (non è stato possibile individuare in loco gli attuali proprietari neppure interpellando l'amministratore)

Note: nella visura catastale dell'abitazione viene indicato l'indirizzo in Via Pordenone n. 45/B. L'esatta indicazione dello stradario è Via Pordenone n. 77 -località San Giovanni- Polcenigo; nella visura catastale del garage viene indicato l'indirizzo in Via Due Muri. L'esatta indicazione dello stradario è Via Della Centa -località San Giovanni- Polcenigo;

Si rilevano "errori grafici" nella planimetria catastale dell'abitazione e precisamente l'ubicazione di una porta intera nel ripostiglio in posizione leggermente spostata verso la cucina, arretramento della porta tra pranzo/soggiorno verso l'interno del corridoio ed altri errori grafici della porta e finestra della cantina leggermente spostata sul lato opposto rispetto a quanto indicato in planimetria

note: si prevede un costo di sistemazione della pratica, compresi diritti e visure di € 500.00 + 5% cassa geometri + iva 22% per un totale di € 640,50

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale;

note: oneri per la sistemazione della pratica € 640,50

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 895, subalterno 45, scheda catastale prot. 925 del 29/01/1980, indirizzo Via Due Muri, piano S1, comune Polcenigo, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 25.31

Per le parti comuni vedasi la descrizione indicata nell'atto di compravendita Rep. 11072/2704 in data 13/04/2007 a rogito Notaio Vera Garlatti di Sacile e precisamente "sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio San Giovanni - I° lotto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio"

Millesimi di proprietà di parti comuni: 470 millesimi su 10.000 come descritto nell'allegato n. 9 dall'amministratore Centro servizi immobiliari SUT -millesimi complessivi per l'appartamento e garage- vedasi allegato 9 del Regolamento di Condominio e specifica tabella millesimale di proprietà

Confini: per il garage con area di manovra, proprietà [redacted] e muri perimetrali (non è stato possibile individuare in loco gli attuali proprietari neppure interpellando l'amministratore)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: nessuna

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

Appartamento e garage facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio S. Giovanni - 1° lotto" ubicato in frazione S. Giovanni del Comune di Polcenigo Via Pordenone n. 77

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** Polcenigo centro, Sacile e Pordenone.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Altro: immobile libero da persone con residenza anagrafica cancellata d'ufficio dal Comune di Polcenigo in data 02/04/2014 con presenza interna di beni mobili

Note: accesso forzoso eseguito in data 29/01/2016 con il Sostituto Custode Giudiziale

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [redacted] e [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 127500; Importo capitale: € 85000 ; A rogito di notaio Vera Garlatti in data 13/04/2007 ai nn. 11073/2705; Registrato a Pordenone in data 27/04/2007 ai nn. 3888/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/04/2007 ai nn. 7961/1991 ; Note: nessuna rilevazione da segnalare nella lettura cartacea dall'atto di ipoteca volontaria

- Atto giudiziario a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted] e [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito Ufficiali Giudiziari Tribunale di Pordenone in data 16/04/2015 ai nn. 835/2015 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/05/2015 ai nn. 5668/3996;

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 319,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 3.413,00 €

**Millesimi di proprietà:** 47/1000 (quarantasettemillesimi) (pari a 470 millesimi su 10000).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** vedasi allegato n. 9 dell'amministratore di condominio con specifica rate scadute per l'anno 2015 per spese ordinarie di € 243,93, spese straordinarie del tetto di € 2850,17 e spese preventive ordinarie scadute per l'anno 2016 di € 319.16 per un totale di € 3413,26.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica F, codice identificativo 03454-2016-PN-APE-DEF

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 13/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vera Garlatti in data 13/04/2007 ai nn. 11072/2704 - registrato a Pordenone in data 27/04/2007 ai nn. 3887/1T - trascritto a Pordenone in data 28/04/2007 ai nn. 7960/4678.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** licenza edilizia, prot. n. 1544, pratica n. 309/74 rilasciata in data 13/08/1974 dal Comune di Polcenigo

**Intestazione:** non dichiarata nella certificazione comunale



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: successiva concessione edilizia n. 432/77, pratica 432/77, rilasciata in data 28/07/1977 e ulteriore concessione edilizia n. 470/77 rilasciata in data 16/11/1979 (relativamente alla cabina elettrica)

Per lavori: costruzione di un fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 22/10/1976 al n. di prot. 6083, pratica 309 relativamente all'appartamento e cantina)

NOTE: ulteriore abitabilità rilasciata in data 16/11/1979, prot. 4966, pratica 432 (relativamente al garage), vedasi allegato n. 6 della dichiarazione/comunicazione comunale rif. prot. 0001101 del 26/01/2016 rilasciata in data 11/02/2016 e descrizioni indicate nell'atto di compravendita del notaio Vera Garlatti Rep. 11072/2704 del 13/04/2007

### 7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stato possibile rilevare eventuali difformità edilizie per la mancanza della pratica originaria come dichiarato dal responsabile Comunale del Servizio Geom. Luciana Bernardis

per quanto sopra si ritiene valida la conformità edilizia

Regolarizzabili mediante:  
nessuna pratica da svolgere

Note sulla conformità edilizia: nessuna

### 7.2 **Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
Zona omogenea:	B1-Residenziale semintensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 del vigente PRGC -vedasi allegato n. 7

**Note sulla conformità:**

Nessuna segnalazione

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Fabbricato d'abitazione con garage oltre le quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato " Condominio San Giovanni – I° lotto"** ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio. In visura catastale il mappale 933 sub. 20 del foglio 20 di Polcenigo corrisponde ad un bene comune non censibile.

a) abitazione tipo civile -A/2- sita nel foglio 20 di Polcenigo, mappale 933 sub. 10 composta al piano scantinato da un locale cantina, scala esterna e centrale termica comune; piano secondo composto da pranzo/soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, camera con loggia, camera e wc. b) garage -C/6- sito nel foglio 20 di Polcenigo, mappale 895 sub. 45 composto al piano seminterrato da unico locale. Per le parti comuni vedasi planimetrie catastali, elenchi subalterni ed elaborati planimetrici. Sono state trasferite le corrispondenti quote di comproprietà delle parti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato " Condominio San Giovanni – I° lotto" ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed a norma del Regolamento di Condominio. In visura catastale il mappale 933 sub. 20 del foglio 20 di Polcenigo corrisponde ad un bene comune non censibile.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: acquisto di 1/2 in regime di separazione dei beni

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: acquisto di 1/2 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,43**

E' posto al piano: seminterrato e secondo piano

L'edificio è stato costruito con: licenza edilizia n. 1544, pratica 309/74 del 13/08/1974 rilasciata dal Comune di Polcenigo; concessione edilizia n. 432/77, pratica n. 432/77 in data 28/07/1977 e alla concessione prot. 470/77 in data 16/11/1979 (relativamente alla cabina elettrica).

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Pordenone n.77 -frazione S. Giovanni - Polcenigo; ha un'altezza interna di circa: ml 2.75 nell'abitazione e ml 2.20 nel garage

L'intero fabbricato è composto da quattro piani complessivi di cui fuori terra tre piani e di cui interrati un piano

Stato di manutenzione generale: mediocre/scadente

Condizioni generali dell'immobile: **L'immobile presenta uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente** (serramenti con balconi in legno con manutenzione da eseguire, impianto idrico con tubi in ferro, caldaia da revisionare, termosifoni in alluminio, presenza di muffe nelle murature e soffitti, cantina con porta in ferro, pavimento in cemento, garage con basculante in ferro, pareti e soffitto in calcestruzzo e pavimento in cemento. Il piazzale e parcheggio comune in fronte strada è asfaltato con un notevole degrado mentre il cortile retrostante al fabbricato è realizzato in ghiaia.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **bal-**

	<p><b>coni in legno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da normalizzare con manutenzione</b></p> <p>- Note: stato di manutenzione e conservazione da normalizzare con opere di carteggiatura e riverniciatura</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Manto di copertura	<p>materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>normali</b></p> <p>- Note: sono state eseguite opere di straordinaria manutenzione alla copertura nell'anno 2015</p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura in cotto dalla larghezza di cm 29 compreso di intonaco</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco tipo civile</b> condizioni: <b>scadenti per la presenza di muffe</b></p> <p>- Note: la muratura esterna presenta uno spessore complessivo di cm 29 compreso di intonaco interno ed esterno con presenza di umidità e muffe</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>da normalizzare</b></p> <p>- Note: il piazzale e parcheggio in fronte fabbricato è realizzato in asfalto con elevato degrado mentre il cortile nel retro fabbricato è realizzato in ghiaia</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle e palchetti in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata nell'appartamento</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>- Note: la porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato mentre la porta d'ingresso condominiale al piano terra è realizzata a doppia anta in alluminio anodizzato</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti/mediocri</b></p>
Scale	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>- Note: scala ad uso condominiale con rivestimento in marmo dal piano terra al secondo piano e scala in cemento per accedere alle cantine e cortile nel retro del fabbricato</p>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	<p>tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>- Note: esiste nella loggia un'antenna satellitare a parabola obsoleta</p>
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>- Note: impianto funzionante</p>

Condizionamento      tipologia:            alimentazione:        rete di distribuzione:  
                                   diffusori:                condizioni:            conformità:  
 - Note: nessun impianto

Elettrico                    tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare-**  
                                   conformità: **non a norma**  
 - Note: l'impianto è privo della messa a terra

Gas                            tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di di-  
                                   stribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispet-**  
                                   **tosato delle vigenti normative**

Idrico                        tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete  
                                   di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** confor-  
                                   mità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico                      tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
                                   **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **mediocri**  
                                   conformità: **da normalizzare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**  
 rilievo dalle planimetrie catastali con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locale cantina dell'abitazione	sup lorda di pavimento	11,00	0,40	4,40	€ 900,00
abitazione al secondo piano	sup lorda di pavimento	69,31	1,00	69,31	€ 900,00
loggia	sup lorda di pavimento	4,14	0,50	2,07	€ 900,00
garage	sup lorda di pavimento	14,98	0,50	7,49	€ 900,00

--	--

83,27

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

stima sintetica

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Agenzia Entrate di Pordenone;

Ufficio tecnico di Polcenigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Provincia di Pordenone -Comune di Polcenigo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Euro  
900.00 al metro quadrato ;

vedasi allegato n. 8 dall'estratto delle quotazioni immobiliari .

### **8.3 Valutazione corpi:**

**Fabbricato d'abitazione con garage oltre ad un bene comune non censibile sub. 20. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale cantina dell'abitazione	4,40	€ 900,00	€ 3.960,00
abitazione al secondo piano	69,31	€ 900,00	€ 62.379,00
loggia	2,07	€ 900,00	€ 1.863,00
garage	7,49	€ 900,00	€ 6.741,00

Valore corpo	€ 74.943,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 74.943,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.943,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato d'abitazione con garage oltre ad un bene comune non censibile sub. 20	Abitazione di tipo civile [A2]	83,27	€ 74.943,00	€ 74.943,00

**8.4 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 disp. del G.E. (min.15% )	€ 11.241,45
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.413,26
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 640,50
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.647,79
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 59.647,79

**Allegati**

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 22/12/2015
- Allegato 2) Verbali di sopralluogo del 29/01/2016 e accesso forzoso
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure per soggetti, visura storica, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici con elenchi subalterni
- Allegato 5) Copia atto di compravendita
- Allegato 6) Comunicazione pratiche edilizie rilasciata dal Responsabile del Servizio Comune di Polcenigo in data 11/02/2016 a firma del Geom. Luciana Bernardis
- Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche attuative
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Polcenigo
- Allegato 9) Dichiarazione dell'Amministratore con specifica rate scadute, Regolamento di Condominio e specifica tabella millesimale di proprietà
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica -APE-codice identificativo 03454-2016-PN-APE-DEF
- Allegato 11) Individuazione su una planimetria catastale di "errori grafici"
- Allegato 12) Situazione di verifica individuale dei debitori eseguiti per controllo residenza e stato civile
- Allegato 13) Ulteriore verifica al Servizio di Pubblicità immobiliare di Pordenone

L'Esperto alla stima  
**Geom. Ugo Marzinotto**

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA



Vis. tel. (0.90 euro)



10 metri

Fuori Scala

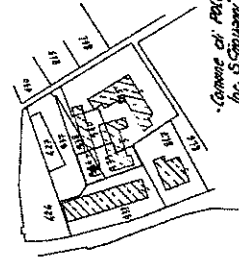
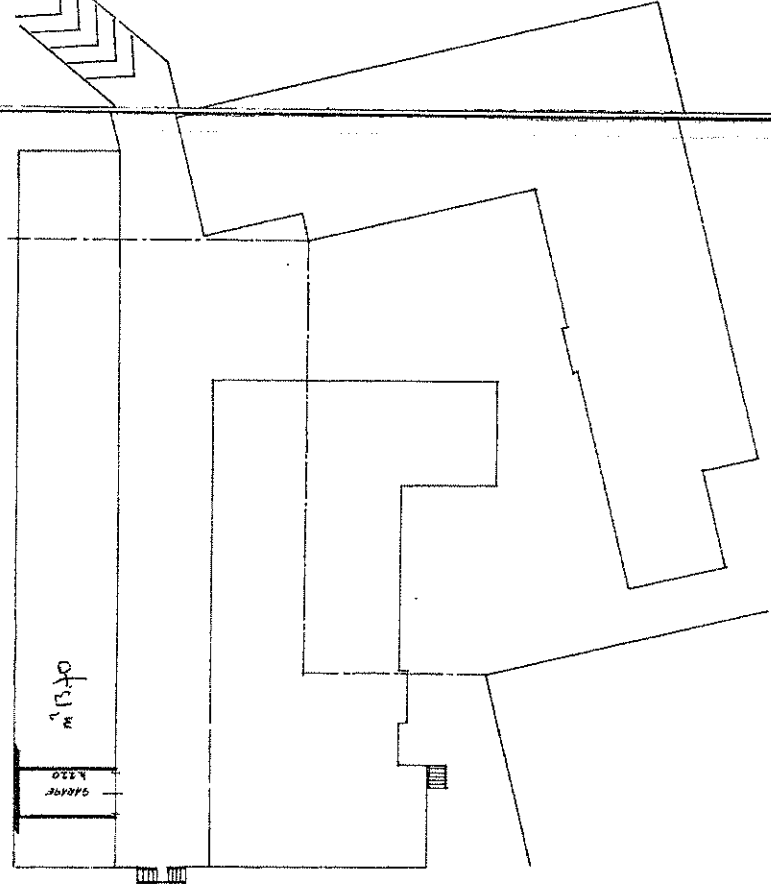
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (A. D. 11/10/1988 - L. 16/11/1989 - Art. 1, c. 1, lett. a)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Polcenigo  
 Via Due Martiri  
 Alloggi alla dicasterale presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di Polcenigo

Modulino  
 P. 54. 1. 2. 3. 4.

Min. A. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
 Lic. 35

FIANZA SEMINTERRATO



Comune di POLCENIGO -  
 Loc. S. Giovanni  
 P. 20 - M. 131-515  
 Sub. 1, 200

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29 GEN 1988  
 PROT. N° 0926

Comune di Polcenigo  
 Ufficio Tecnico Esenziale  
 Direzione Provinciale di Polcenigo  
 P. 20 - M. 131-515  
 Sub. 1, 200



Comune di Polcenigo - Situazione al 31/01/2016 - Comune di POLCENIGO (GR80) - < Foglio: 20 - Particella: 895 - Subalterno: 45 >  
 DUE MILITARI piano: S11

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 214



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

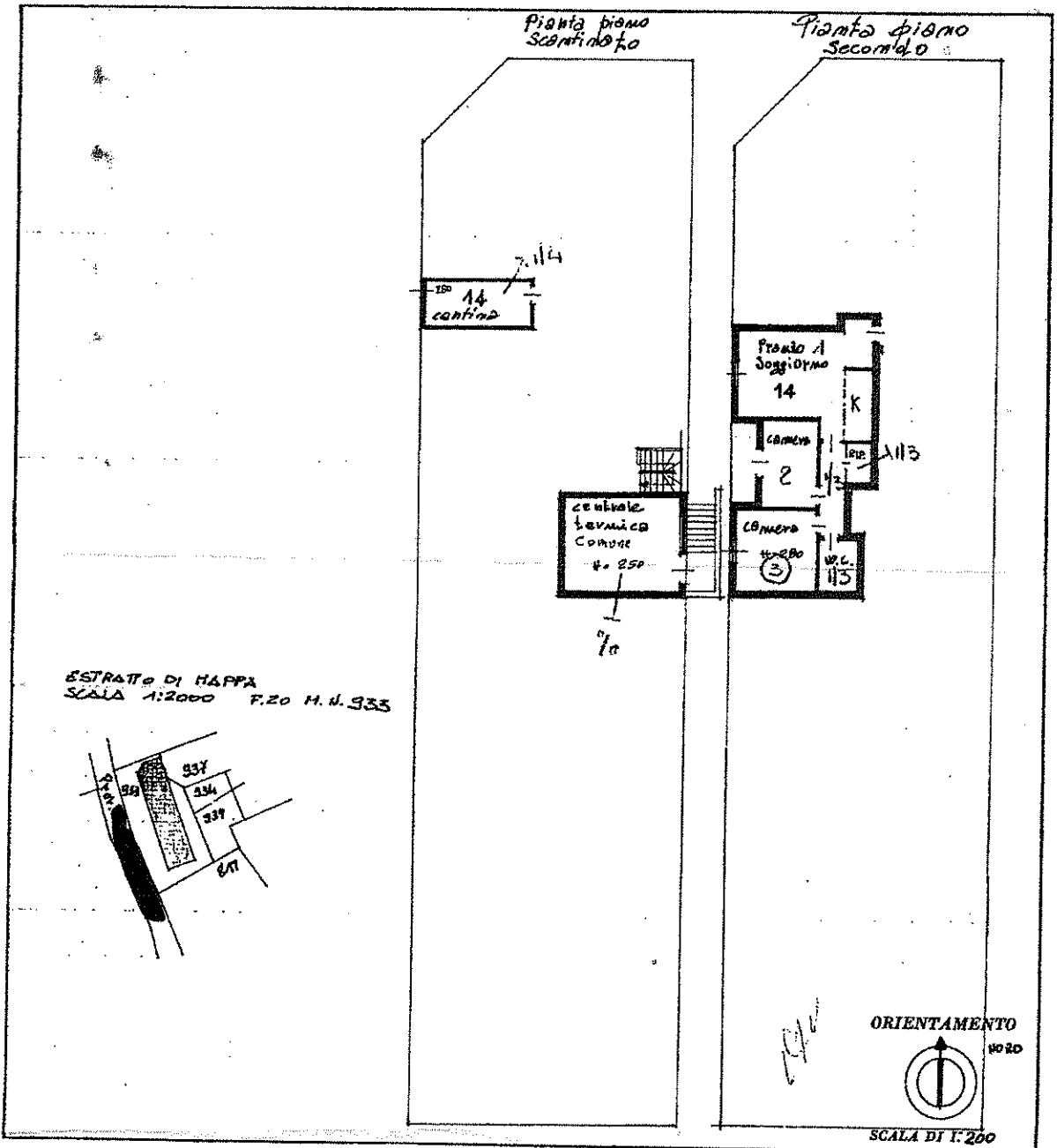
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

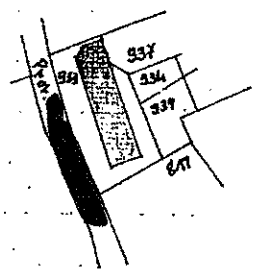
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLCENIGO Via DUE MURI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE



ESTRATTO DI MAPPA  
SCALA 1:2000 F.20 M. N. 935



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

30 NOV 1976

DATA

PROT. N° 21151

Compilata dal Geometra [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di FORDENONE

DATA 19 novembre 1976

Firma: [REDACTED]

VATTELLI  
ERARIO  
1976  
FORDENONE

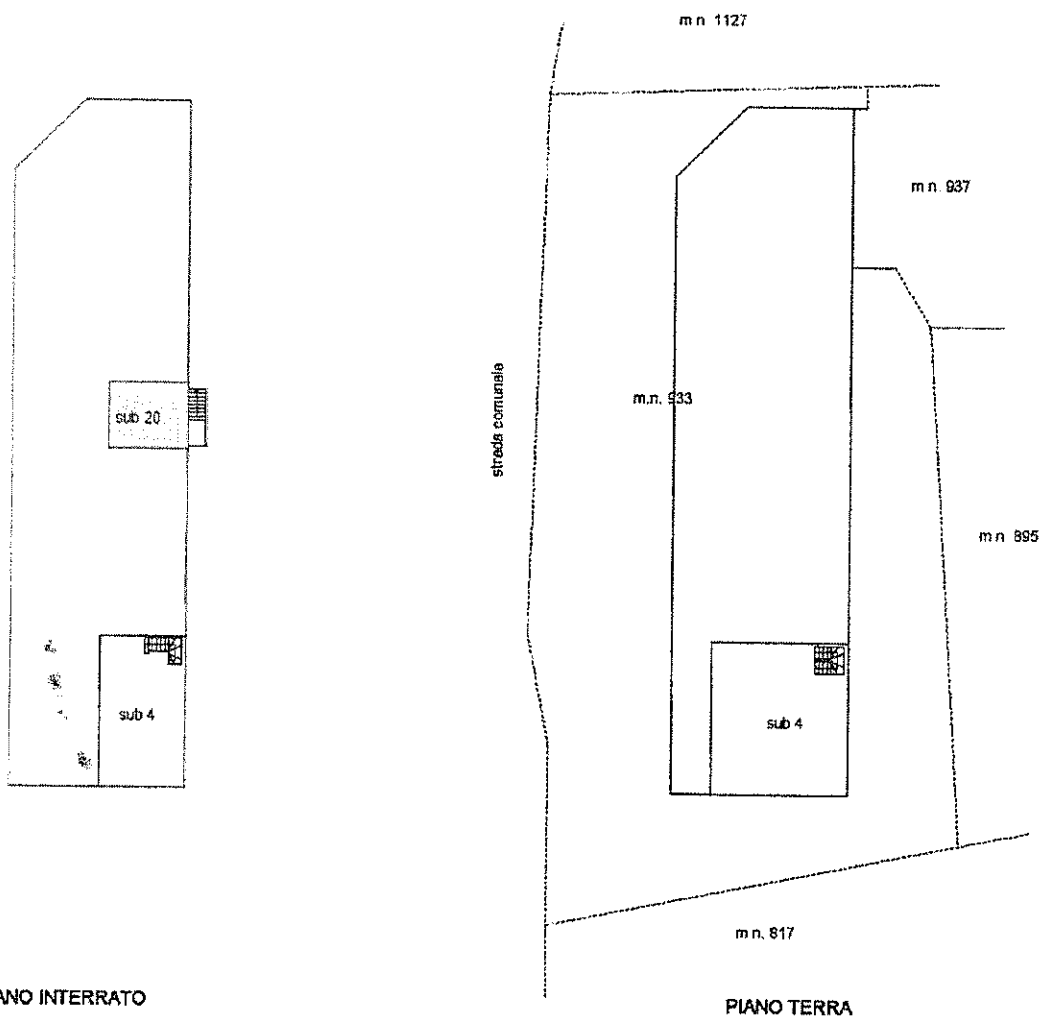
Comune di POLCENIGO (G780) - < Foglio: 20 - Particella: 933 - Subalterno: 10 >

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Noviello Massimo  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Pordenone N. 294

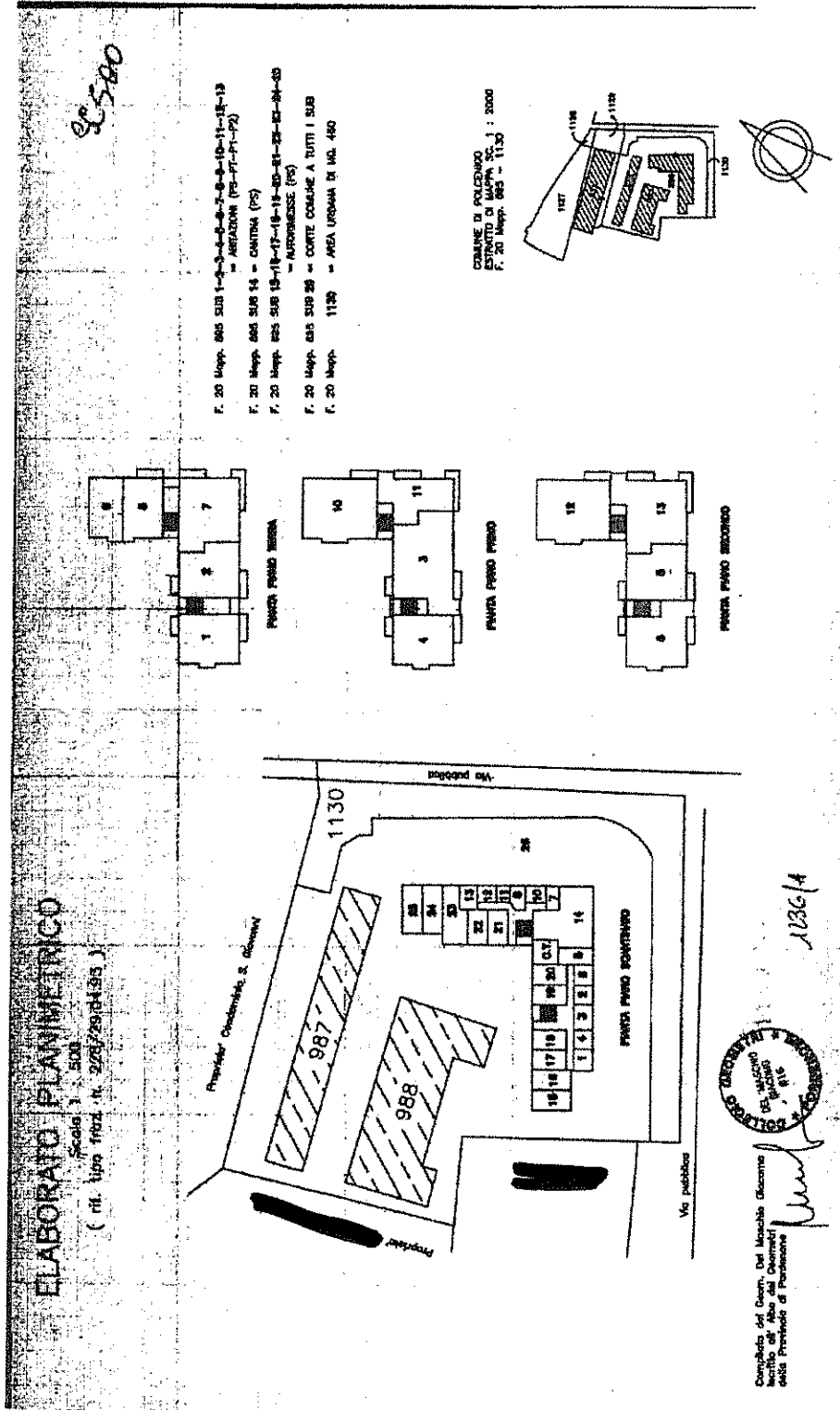
Comune di Polcenigo  
Sezione: Foglio: 20 Particella: 933  
Protocollo n. PN0019901 del 07/03/2014  
Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dai subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/01/2016 - Comune di POLCENIGO (G780) - < Foglio: 20 - Particella: 933 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2016 - Comune di POLCENIGO (G780) - < Foglio: 20 - Particella: 895 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

# GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
15

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Comune di POLCENIGO Via DUE MURI

ALLEGATO n° 1

Ufficio Tecnico Erariale di TORDENONE

Pianta piano  
Sottinteso

Pianta piano  
Secondo

