



---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit spa**

contro:   


N° Gen. Rep. **135/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - unico**

**Esperto alla stima:** Geom. Ugo Marzinotto  
**Codice fiscale:** MRZGUO58B02Z103W  
**Partita IVA:** 01536550278  
**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:** Strada Flangini n. 1/A - Sacile (Pordenone) - 33077

**Descrizione zona:** residenziale

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** Unico

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

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

foglio 21, particella 9, subalterno 4, zona censuaria C, indirizzo Strada Flangini, piano S1-1, Comune di Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 104 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita Euro 464,81,

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

foglio 21, particella 9, subalterno 15, zona censuaria C, indirizzo Strada Flangini, piano S1, Comune di Sacile, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 73,21

### 2. Possesso

**Bene:** Strada Flangini n. 1/A - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** Unico

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

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

**Bene:** Strada Flangini n. 1/A - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** Unico

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Strada Flangini n. 1/A -Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** Unico

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA, UNICREDIT BANCA S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Strada Flangini n. 1/A -Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** Unico

**Regime Patrimoniale:** coniugi [REDACTED] in regime di comunione  
legale di beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Strada Flangini n. 1/A - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** Unico

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Strada Flangini n. 1/A -Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** Unico

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Strada Flangini n. 1/A -Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001 - unico

**Prezzo da libero:** € 78.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto [REDACTED], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal Dott. Francesco Petrucco Toffolo e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 02/12/2016, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca concessione edilizia, abitabilità e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia.

Beni in Sacile (Pordenone)  
Località/Frazione Sacile  
Strada Flangini n. 1/A

**Lotto: 001 - unico**

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: Unico.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sacile (PN), Strada Flangini n. 1/A**

Note: Appartamento sito al catasto fabbricati nel foglio 21 di Sacile mappale 9 sub. 4 e garage sub. 15 oltre le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso di cui fanno parte. L'immobile è pervenuto all'attuale ditta in forza all'atto di compravendita del notaio Severino Pirozzi Rep. 67846/24815 di data 20/11/2006 trascritto a Pordenone in data 24/11/2006 Registro particolare n. 12444 e registro generale n. 21158 (allegato 5).

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] pro-  
prietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted]  
[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione le-  
gale dei beni con [redacted] foglio 21, particella 9, subalterno 4, zona censuaria C, indi-  
irizzo Strada Flangini, piano S1-1, Comune di Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani,  
superficie catastale 104 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita Euro 464,81

Derivante da: vedasi allegato 5 e 5/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: nell'atto di compravendita a favore dei sopradescritti in-  
testatari si rileva che "sono comprese nel convenuto trasferimento proporzionali quote di

comproprietà sulle parti comuni del complesso di cui fanno parte" e Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali di cui atto in data 25/06/1982 Rep. 1480 notaio Satta, registrato a Pordenone il 02/07/1982 n. 4223 mod. I (unità 004: 83,331 millesimi di proprietà generale e 89,313 millesimi di riscaldamento).

Confini: si allega planimetria catastale

Note: nella visura catastale si individua la Strada Flangini senza il numero civico

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [redacted], foglio 21, particella 9, subalterno 15, zona censuaria C, indirizzo Strada Flangini, piano S1, Comune di Sacile, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 73,21

Derivante da: vedasi allegato 5 e 5/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: nell'atto di compravendita a favore dei sopradescritti intestatari si rileva che "sono comprese nel convenuto trasferimento proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso di cui fanno parte" e Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali di cui atto in data 25/06/1982 Rep. 1480 notaio Satta, registrato a Pordenone il 02/07/1982 n. 4223 mod. I (unità 004: 83,331 millesimi di propr. gen. e 89,313 millesimi di riscaldamento).

Confini: si allega planimetria catastale

Note: nella visura catastale si individua la Strada Flangini senza il numero civico

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in planimetria catastale si riscontrano lievi difformità nella rappresentazione grafica dell'appartamento

Regolarizzabili mediante: presentazione docfa con planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: difformità grafiche all'interno dell'appartamento

pratica docfa e planimetria catastale dell'appartamento: € 790,50

Oneri Totali: € 790,50

Note: Onorario stimato per una competenza di € 500.00 + 5% cassa + iva 22% + diritti e copie di € 150.00 per un totale di € 790.50

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi

*Note generali: sulle planimetrie catastali si individua il vano scala comune, la centrale termica comune e lo stenditoio comune al piano rialzato o terra*

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

L'appartamento e garage oggetto di stima è sito nel Comune di Sacile Strada Flangini n. 1/A, facente parte di un complesso residenziale denominato "RESIDENZA ALESSANDRA" sovraeretto nel foglio 21 mappale 9 di mq 2330 -Ente Urbano- L'appartamento è sito nel foglio 21 di Sacile mappale 9 sub. 4 e garage sub. 15

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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 con fabbricato ubicato in prossimità della linea ferroviaria Pordenone-Udine

**Importanti centri limitrofi:** centro storico di Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: il sig. [REDACTED] risulta divorziato e non più residente in Italia come da dichiarazione della sig.ra [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pirozzi Severino in data 20/11/2006 ai nn. 67847/24816; Registrato a Pordenone in data 28/11/2006 ai nn. 9691/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2006 ai nn. 21385/5648; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Pordenone in data 14/04/2016 ai nn. 1519/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/05/2016 ai nn. 6843/4740.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento tipo abitazione civile (A/2) sito nel Comune di Sacile Via Flangin. 1/A foglio 21 particella 9 sub. 4 e garage foglio 21 particella 9 sub. 15

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedasi allegato 5/3

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Spese condominiali insolute per la gestione anno 2015-2016 € 4288,23 dei quali € 3069,28 per lavori straordinari, € 200,00 per fondo accantonamento ed € 1018,95 per spese di gestione ordinaria. Spese condominiali per la gestione 2016-2017 € 1490,00 di cui insolute € 378,00 alla data del 04/02/2017.

Prossime scadenze: € 123,00 alla data del 15/03/2017, € 378,00 alla data del 15/04/2017, € 122,00 alla data del 15/05/2017, € 122,00 alla data del 15/06/2017, € 123,00 alla data del 15/07/2017, € 122,00 alla data del 15/08/2017 ed € 122,00 alla data del 15/09/2017-vedasi tabulato rate gestione 2016/2017.

**Millesimi di proprietà:** abitazione 74,592/1000 + autorimessa 8,739/1000 per un totale di 83,331 millesimi proprietà generale e 89,313 millesimi riscaldamento -vedasi tabelle allegato 5/2-

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** vedasi allegato 10

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: concessione edilizia n. 19/80 rilasciata dal Comune di Sacile in data 3/01/1980

Intestazione: Impresa Edile CO. VE. GA. s.n.c.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio residenziale per 13 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/1979 al n. di prot. 16852

Rilascio in data 31/01/1980 al n. di prot. conc. 19/80

Abitabilità/agibilità in data 25/05/1982 al n. di prot. 29/82

NOTE: non sono state rilevate altre pratiche edilizie

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state rilevate le seguenti irregolarità: nell'appartamento sito al primo piano si rileva una risega in "muratura" dalle dimensioni di cm 17x 17 nell'angolo in prossimità della porta d'ingresso, la porta d'ingresso risulta ubicata in posizione leggermente diversa rispetto alla situazione di progetto (a 60 cm dalla risega), il foro di ingresso alla cucina risulta ubicato in posizione leggermente diversa rispetto alla situazione di progetto (a cm 150 dalla parete perimetrale) ed infine nella camera principale e nel pranzo-soggiorno sono state variate le dimensioni della porta e della finestra.

Regularizzabile mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e prospettiche del fabbricato

Oblazione, diritti, onorario e accessori per legge: € 1570,80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: da presentare al Comune di Sacile la Scia in sanatoria per le opere evidenziate nell'estratto di progetto (vedasi allegato n.11)

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale         |
| Zona omogenea:                   | B3 residenziale di tipo estensivo |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Unico**

Appartamento sito in Comune di Sacile Strada Flangini n. 1/A, facente parte di un fabbricato in condominio denominato "Residenza Alessandra" sovraeretto nel foglio 21 di Sacile mappale 9 Ente urbano di mq 2330, ubicato nel foglio 21 di Sacile mappale 9 sub. 4 con garage sub. 15  
All'appartamento sono stati assegnati 74,592/1000 e di 8,739/1000 per il garage per un totale di 83,331/1000 sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dall'articolo 1117 del Codice civile (assegnati 89,313/1000 per il riscaldamento condominiale)  
L'immobile è stato autorizzato dal Comune di Sacile con concessione n. 19/80 in data 31/01/1980 e autorizzazione di abitabilità pratica n. 29/82 (allegato 6)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,25**

E' posto al piano: seminterrato e primo

L'edificio è stato costruito nel: autorizzazione di abitabilità pratica 29/82 rilasciata dal Comune di Sacile in data 25/05/1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Strada Flangini n. 1/A; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2.40 al piano seminterrato e ml 2.75 al primo piano

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui seminterrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre/normale

Condizioni generali dell'immobile: all'immobile sono stati eseguiti lavori di straordinaria manutenzione per adeguamento dell'impianto di riscaldamento condominiale, nuove linee di adduzione acqua fredda e sistemazione impianto fognario. Le tinteggiature esterne sono mediocri ed i serramenti necessitano di lavori di

manutenzione ordinaria. Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile risulta medio-crescente/normale.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Solai               | tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b><br>- Note: i serramenti esterni sono da carteggiare e riverniciare   |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: la porta del ripostiglio risulta parzialmente danneggiata per l'apertura forzata  |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in cemento</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura in cotto dalla larghezza di cm 25</b> coibentazione: <b>da controllare in base alla legge 373</b> rivestimento: <b>intonaco tipo civile</b> condizioni: <b>mediocri</b><br>- Note: si rileva un ponte termico tra muratura verticale e solaio nel locale bagno e nelle due camere |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>- Note: betonelle nell'ingresso pedonale e pavimento in calcestruzzo nello spazio di manovra e accesso ai garage  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle in ceramica e legno nelle camere</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <b>Impianti:</b>    |  |
| Antenna collettiva  | tipologia: <b>rettilenea e parabola</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**  
- Note: mancano i conduttori della messa a terra nei punti di illuminazione al centro di ogni stanza

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **gas di bombola** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare e verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
- Note: attualmente l'appartamento risulta scollegato dall'impianto centralizzato per motivi di morosità

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

| Destinazione                               | Parametro              | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--|------------------------|------------------|--------|------------------------|-----------------|
| locali principali al primo piano           | sup lorda di pavimento | 91,64            | 1,00   | 91,64                  | € 950,00        |
|  |                        |                  |        |                        |                 |
| locali accessori al primo piano -terrazzi- | sup lorda di pavimento | 16,02            | 0,25   | 4,01                   | € 950,00        |
|  |                        |                  |        |                        |                 |

|  |                        |        |      |        |          |
|--|------------------------|--------|------|--------|----------|
| locali accessori al piano seminterrato -cantina- | sup lorda di pavimento | 17,47  | 0,25 | 4,37   | € 950,00 |
|  |                        |        |      |        |          |
| locali accessori al piano seminterrato -garage-  | sup lorda di pavimento | 24,12  | 0,50 | 12,06  | € 950,00 |
|  |                        |        |      |        |          |
|  |                        | 149,25 |      | 112,07 |          |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 950.00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di Sacile - Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 950.00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente la presenza di un ponte termico (condense e muffe) tra la muratura verticale e soffitto nel locale bagno e due camere

**8.2 Valutazione corpi:****Unico. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| locali principali al primo piano                  | 91,64                         | € 950,00               | € 87.058,00               |
| locali accessori al primo piano -terrazzi-        | 4,01                          | € 950,00               | € 3.804,75                |
| locali accessori al piano seminterrato -cantina-  | 4,37                          | € 950,00               | € 4.149,13                |
| locali accessori al piano seminterrato -garage-   | 12,06                         | € 950,00               | € 11.457,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 106.468,88              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 106.468,88              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 106.468,88              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 106.468,88              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Unico     | Abitazione di tipo civile [A2] | 112,07                  | € 106.468,88                         | € 106.468,88                  |

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ -15.970,33

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

|  |             |
|--|-------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale:  | € -790,50   |
| oblazione e costo pratica comunale   | € -1.570,80 |
| spese insolute gestione 2015-2016  | € -4.288,23 |
| spese gestione 2016-2017 insolute alla data della perizia  | € -378,00   |
| decurtazione del 5% del valore dell'immobile per la presenza di un ponte termico (condense e muffe) tra la muratura verticale e soffitto nel locale bagno e due camere | € -5.323,44 |
| <b>8.4 Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |             |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  | € 78.147,57 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":   | € 78.000,00 |

#### Note finali dell'esperto:

L'appartamento e garage oggetto di stima è sito nel Comune di Sacile Strada Flangini n. 1/A facente parte di un complesso residenziale denominato " RESIDENZA ALESSANDRA" sovraeretto nel foglio 21 mappale 9 di mq 2330 -Ente Urbano-

L'appartamento è sito nel foglio 21 di Sacile mappale 9 sub. 4 e garage sub. 15

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre/normale. Sono presenti difformità edilizie tra il progetto autorizzato e la situazione esistente in loco e la planimetria catastale dell'appartamento dovrà essere variata.

#### Allegati

Allegato 1) Verbale giuramento e accettazione incarico in data 02/12/2016

Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 25/01/2017

Allegato 3) Documentazione fotografica

Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale ed elenco immobili

Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 67846 del 20/11/2006 notaio Severino Pirozzi

5/1 Copia contratto di mutuo ipotecario Rep. 67847 del 20/11/2006 notaio Severino Pirozzi

5/2 Regolamento del condominio con annesse tabelle millesimali conforme all'atto del notaio

Satta Rep. 1480 del 25/06/1982

5/3 Dichiarazione dell'amministratore delle spese condominiali di gestione 2015/2016 e 2016/2017

5/4 Copia dell'atto di accertamento di una sentenza di divorzio Giudiziario

Allegato 6) Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sacile per la costruzione di un edificio residenziale per 13 alloggi n. 19/80 del 31/01/1980 e abitabilità n. 29/82 del 25/05/1982

Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche della zona B3 (residenziale di tipo estensivo)

Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Sacile

Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone

Allegato 10) Attestato di prestazione energetica -APE-

Allegato 11) Elaborato di progetto con evidenziate delle difformità edilizie rispetto alla situazione esistente in loco

Data 06/02/2017

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





MODULINO  
N. 10 - 1942 - 687



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

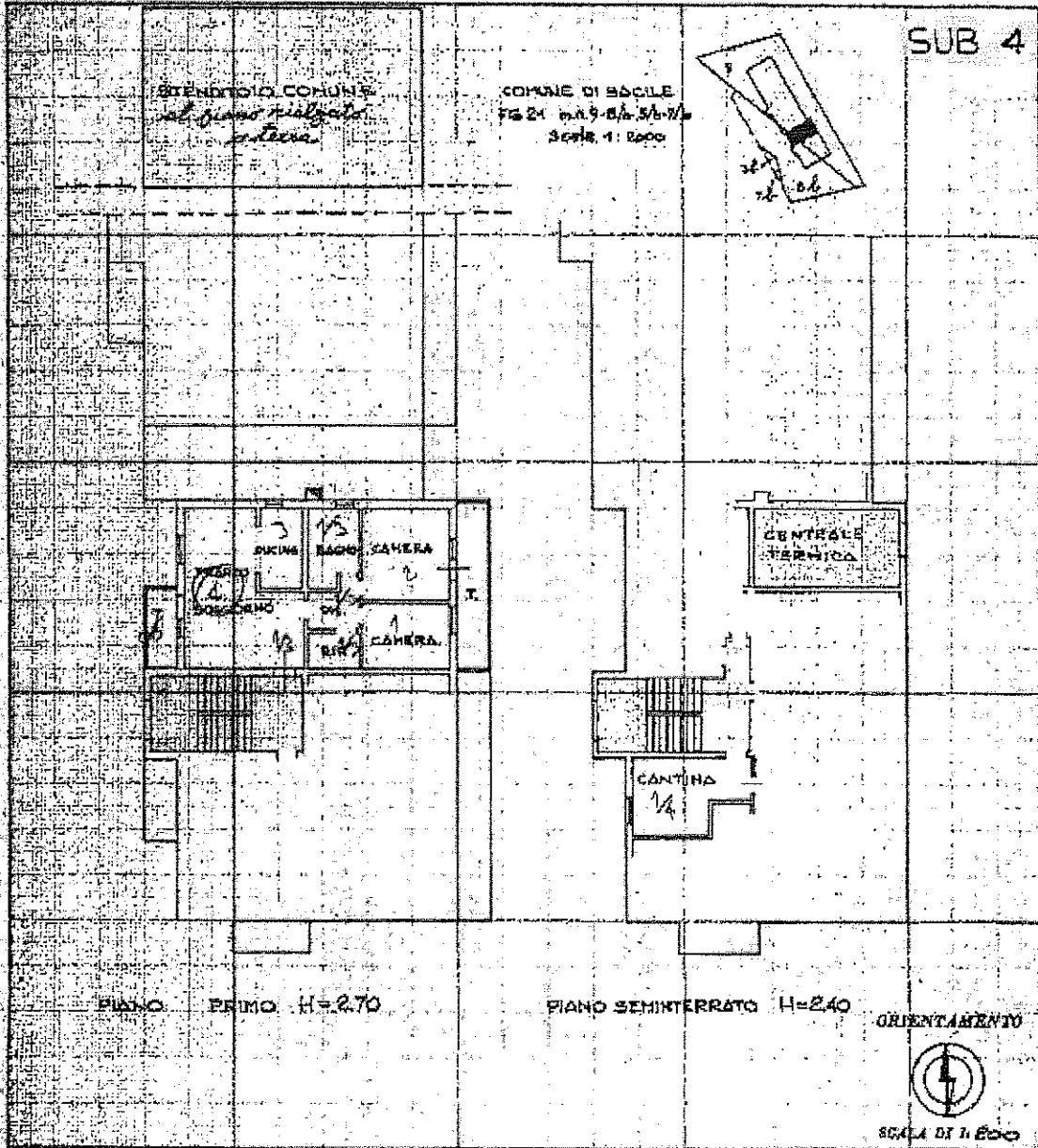
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO LEGGE 17 APRILE 1974, N. 157)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE Via FLANGINI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

05887

Completata dal GEOMETRA

Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di PORDENONE  
data 28 FEBBRAIO 1982

Ultima planimetria in atti

MODULAR  
R. n. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

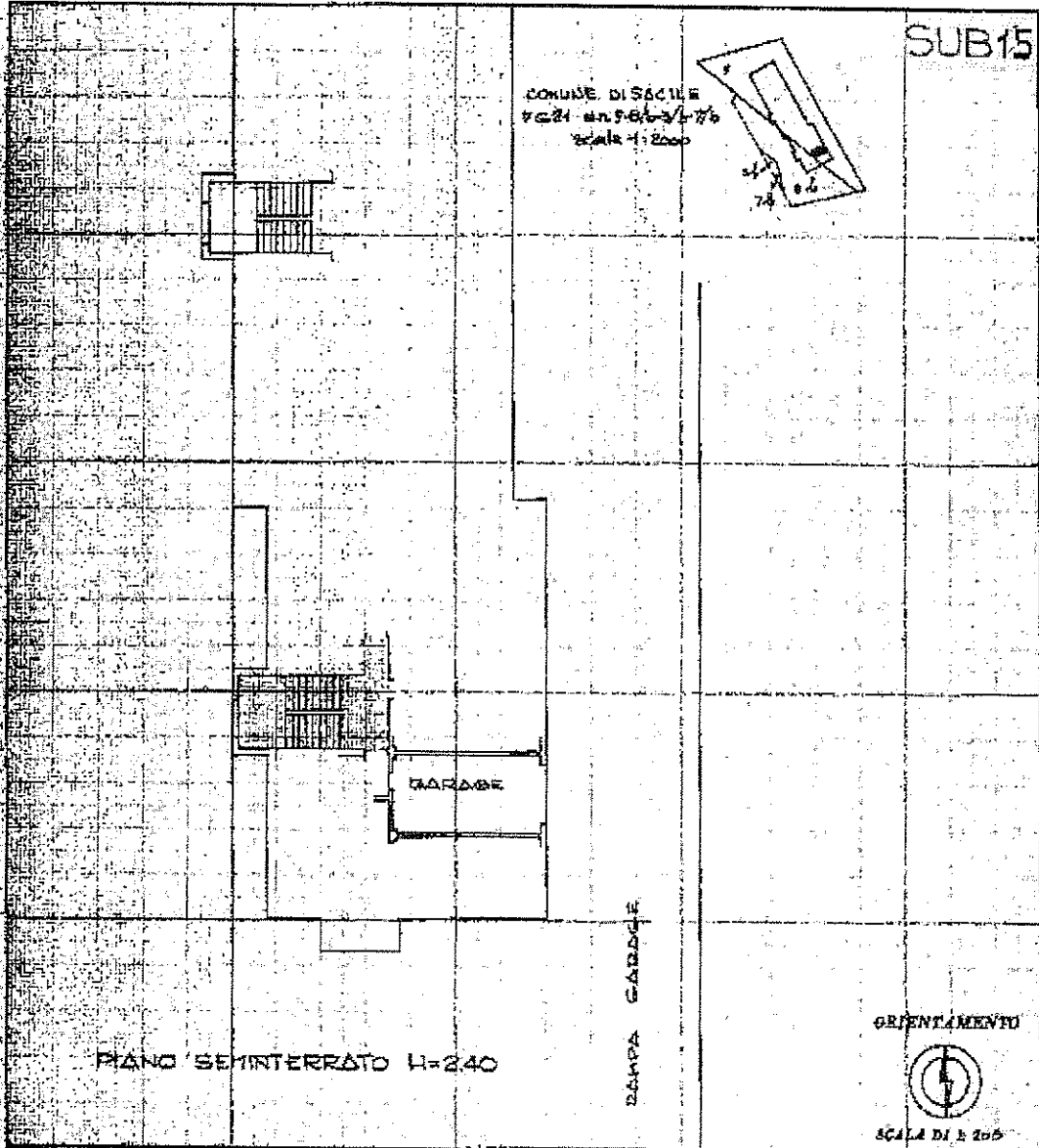
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 421)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SACILE** Via **FLANGINI**

Ditta ...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PORDENONE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

|          |       |
|----------|-------|
| DATA     |       |
| PROT. N° | 05678 |

Completata dal GEOMETRA

Iscribo all'Albo di Geometri

Nella Provincia di PORDENONE

del 25 FEBBRAIO 1982

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 21 - Particella: 9 - Subalterno: 15 >  
STRADA FLANGINI piano: S1;

Ultima planimetria in atti