

---

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

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **109/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Alloggio, cantina e autorimesse**



Esperto alla stima: **Geom. Andrea Pasi**

Codice fiscale: PSANDR78S23I904N

Partita IVA: 01456990934

Studio in: Via XXIV Maggio 9/5 - 33072 Casarsa della  
Delizia

Telefono: 3490722686

Email: [pandrea2003@libero.it](mailto:pandrea2003@libero.it)

Pec: [andrea.pasi@geopec.it](mailto:andrea.pasi@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pordenone n. 87 - San Giovanni di Polcenigo - Polcenigo (PN) - 33070  
**Descrizione zona:** residenziale

**Lotto:** 001 - Alloggio, cantina e autorimesse

**Corpo:** Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1

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

**Dati Catastali:**

- Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 933, subalterno 14, scheda catastale presente, indirizzo via Pordenone n. 45/E, piano S1-1, comune Polcenigo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 104 mq, rendita € 716,58

Cendrowski

Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 895, subalterno 16, scheda catastale presente, indirizzo via Della Centa n. 2/B, piano S1, comune Polcenigo, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 27,11

Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 895, subalterno 49, scheda catastale presente, indirizzo via Due Muri, piano S1, comune Polcenigo, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 25,31

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pordenone n. 87 - San Giovanni di Polcenigo - Polcenigo (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Alloggio, cantina e autorimesse

**Corpo:** Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1

**Possesso:** apparentemente occupato. Chiavi in possesso del custode a seguito di accesso forzoso

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

**Bene:** Via Pordenone n. 87 - San Giovanni di Polcenigo - Polcenigo (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Alloggio, cantina e autorimesse

**Corpo:** Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pordenone n. 87 - San Giovanni di Polcenigo - Polcenigo (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Alloggio, cantina e autorimesse

**Corpo:** Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pordenone n. 87 - San Giovanni di Polcenigo - Polcenigo (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Alloggio, cantina e autorimesse

**Corpo:** Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pordenone n. 87 - San Giovanni di Polcenigo - Polcenigo (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Alloggio, cantina e autorimesse

**Corpo:** Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pordenone n. 87 - San Giovanni di Polcenigo - Polcenigo (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Alloggio, cantina e autorimesse

**Corpo:** Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Pordenone n. 87 - San Giovanni di Polcenigo - Polcenigo (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Alloggio, cantina e autorimesse

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** Prezzo base d'asta proposto, al netto di adeguamenti e correzioni:  
€ 72.471,00

## **Premessa**

Trattasi di appartamento sito in via Pordenone, civico 87, facente parte dell'edificio condominiale "Residenza San Giovanni, lotto A"; al piano interrato è presente la cantina. Fanno parte del lotto di vendita anche n. 2 autorimesse ubicate in 2 corpi staccati, con accesso dalla rampa su via Della Centa.

**Beni in Polcenigo (PN)**  
Località/Frazione **San Giovanni di Polcenigo**  
Via Pordenone n. 87

**Lotto: 001 - Alloggio, cantina e autorimesse**

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: Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: San Giovanni di Polcenigo, Via Pordenone n. 87**

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di - Piena proprietà

(**all. n. 06**) - Regime Patrimoniale:

nd  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 933, subalterno 14, scheda catastale presente, indirizzo via Pordenone n. 45/E, piano S1-1, comune Polcenigo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 104 mq, rendita € 716,58

Derivante da: variazione toponomastica del 12.01.2017

Confini:

ALLOGGIO P. 1

Est e ovest: esterno.

Sud: vano scala comune e altra unità abitativa.

Nord: altra unità abitativa.

CANTINA P. S1

Est: corridoio comune.

Ovest: terrapieno.

Sud: altra unità immobiliare.

Nord: altra unità immobiliare.

Note: i dati catastali indicati sono stati desunti dalla visura agli atti.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 895, subalterno 16, scheda catastale presente, indirizzo via Della Centa n. 2/B, piano S1, comune Polcenigo, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 27,11

Derivante da: variazione toponomastica del 12.01.2017

Confini:

Est e ovest: altra unità immobiliare.

Nord: esterno.

Sud: terrapieno.

Note: i dati catastali indicati sono stati desunti dalla visura agli atti.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/1, foglio 20, particella 895, subalterno 49, scheda catastale presente, indirizzo via Due Muri, piano S1, comune Polcenigo, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 25,31

Derivante da: variazione del 23.06.2010

Confini:

Est e ovest: altra unità immobiliare.

Sud: esterno.

Nord: terrapieno.

Note: i dati catastali indicati sono stati desunti dalla visura agli atti.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie catastali agli atti risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.**

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

Zona residenziale nel centro della frazione di San Giovanni di Polcenigo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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:** Pordenone (km 15 ca), Sacile (km 10 ca).

**Attrazioni paesaggistiche:** sorgente del Gorgazzo (km 3 ca), parco San Floriano (km 2 ca).

**Attrazioni storiche:** centro storico dei comuni di Polcenigo, Pordenone e Sacile.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Altro: apparentemente occupato. Chiavi in possesso del custode a seguito di accesso forzoso

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro

Derivante da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di tribunale di Pordenone - UNEP in data 10/06/2023 ai nn. 1171 trascritto a Pordenone in data 27/06/2023 ai nn. 9059/7069.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio dott. Giorgio Pertegato in data 04/12/2014 ai nn. 288652/25163; Iscritto a Pordenone in data 23/12/2014 ai nn. 14412/2244; Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 96.000,00; Note: dati derivanti dalla relazione notarile agli atti a firma della dr.ssa Maria Landolfo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.**

**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: -.** A seguito di formale richiesta all'amministratore di condominio (**all. n. 08**), alla data del deposito del presente rapporto di valutazione non mi erano state ancora comunicate le informazioni circa le spese medie annue in capo agli immobili pignorati ed eventuali debiti dell'esecutato. Sarà cura dello scrivente trasmettere tali informazioni non appena verranno rese disponibili dall'amministratore.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** In sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto di impianto. Non è stato possibile, pertanto, redigere l'attestato di prestazione energetica. Nell'atto di compravendita del 04.12.2014 (**all. n. 03**) è allegato l'APE dell'immobile avente scadenza il 18.09.2023. La classe energetica ivi indicata era F con un indice di prestazione energetica globali pari a 151,80 kWh/mq a.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori: -**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

suddetti divennero proprietari a mezzo dei seguenti atti notarili:

- compravendita del 24.01.1977 a rogito del notaio dr. Pietro Buscio rep. n. 12091/2499, trascritto a Pordenone il 11.02.1977 ai nn. 1191/1092 relativamente all'immobile riportato al catasto fabbricati scheda n. 2461 anno 1976 (venditore

- compravendita del 01.01.1982 a rogito del notaio dr. Pietro Buscio, trascritto a Pordenone il 29.05.1982 ai nn. 5177/4172 relativamente all'immobile riportato al catasto fabbricati scheda n. 930 anno 1980 (venditore

- compravendita del 20.01.1992 a rogito del notaio dr. Pietro Buscio rep. n. 84483, trascritto a Pordenone il 07.02.1992 ai nn. 2114/1846 relativamente all'immobile riportato al catasto fabbricati fg 20 part 895 sub 16 (venditore Poles Silvio)

Proprietari fino al 04/12/2014.

Dati desunti dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio Maria Landolfo.

**Titolare/Proprietario:**

dal 04/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio dr. Giorgio Pertegato, in data 04/12/2014, ai nn. 288651/25162; registrato a Pordenone, in data 22/12/2014, ai nn. 11181/1T; trascritto a Pordenone, in data 23/12/2014, ai nn. 14411/10689 (**all. n. 03**).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 309/74

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/08/1974 al n. di prot. 1544

Abitabilità/agibilità in data 22/10/1976 al n. 309 di prat. e n. 6083 di prot.

NOTE: pratica edilizia relativa all'edificio residenziale.

Numero pratica: 432/77

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/07/1977

Abitabilità/agibilità in data 16/11/1979 al n. di prot. 4966

NOTE: pratica edilizia relativa ai corpi autorimesse.

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

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

**A seguito di formale istanza di accesso agli atti, l'ufficio edilizia privata del comune di Polcenigo comunicava allo scrivente che le pratiche di cui sopra risultavano NON REPERIBILI (**all. n. 04**).**

**Ai fini della verifica dello stato legittimo, lo scrivente non ha potuto che riferirsi, pertanto, a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali agli atti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001, che si riporta di seguito:**

**"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1 - Residenziale semintensiva di completamente



Norme tecniche di attuazione:	art. 20 delle NTA ( <i>all. n. 07</i> )
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:	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml 9,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

-

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

Note generali sulla conformità:

**Al punto 4) dell'atto di provenienza è indicato quanto segue (*all. n. 03*): "La presente vendita segue a corpo e non a misura, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, accessorio ed accessione, diritto, azione, ragione e servitù sia attiva che passiva eventualmente esistente, in particolare con le servitù derivanti dalla divisione per piani orizzontali della proprietà degli edifici e con tutte le servitù e gli obblighi costituiti con atto del 10 gennaio 1977 n. 11962 rep. e n. 2475 fasc. notaio Pietro Buscio di Polcenigo, registrato a Pordenone il 24 gennaio 1977 al n. 435 mod. I, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pordenone in data 4 febbraio 1977 ai numeri 1031/950" (*all. n. 03*).**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1**

**ALLOGGIO (NCEU fg 20 part 933 sub 14)**

L'alloggio è posto al piano primo dell'edificio condominiale denominato "Residenza San Giovanni lotto A", sito in via Pordenone con accesso dal civico 87.

Un vano scala comune conduce al piano primo ed al piano interrato ove è ubicata la cantina; dal medesimo vano scala si ha accesso all'area esterna retrostante via Pordenone e che conduce alle autorimesse di cui alla particella 895.

L'alloggio è così internamente articolato: ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere, disimpegno, ripostiglio, bagno, wc e n. 2 terrazzi. Altezza interna rilevata pari a ml 2,77/2,78/2,79.

Caratteristiche di finitura.

- portoncino di ingresso di tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimenti in piastrelle ceramiche (zona giorno) e in legno (camere);
- rivestimento pareti in piastrelle ceramiche (cucina, bagno e wc);
- divisori interni in laterizio intonacato al civile;
- serramenti esterni in legno e vetro camera e scuri in legno; la portafinestra del soggiorno e la finestra della camera su via Pordenone in PVC e vetrocamera;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta in cucina (non è stato possibile reperire il relativo libretto);
- corpi scaldanti in radiatori lamellari metallici.

Dal vano scala interno è possibile accedere alla cantina (h ml 2,51) che presenta porta di accesso metallica, pavimentazione in cls liscio e finestrella in ferro e vetro semplice.

**AUTORIMESSA (NCEU fg 20 part 895 sub 16)**

Dalla pubblica via Della Centa è possibile accedere, tramite rampa carrabile, agli spazi di manovra che conducono all'autorimessa censita con la part 895 subb 16 e 49. Il sub 16 è posto nell'appendice ovest del corpo edilizio a forma di "L" della particella 895. Esso presenta portone basculante metallico, pavimento in cls liscio.

In sede di sopralluogo è stata notata presenza di tracce di umidità presumibilmente dovute ad una cattiva o usurata impermeabilizzazione del soprastante "giardino pensile" inerbito. Altezza utile interna ml 2,21.

**AUTORIMESSA (NCEU fg 20 part 895 sub 49)**

Dalla pubblica via Della Centa è possibile accedere, tramite rampa carrabile, agli spazi di manovra che conducono all'autorimessa censita con la part 895 subb 16 e 49. Il sub 49 è posto a metà circa del corpo edilizio di forma rettangolare della particella 895. Esso presenta portone basculante metallico, pavimento in cls liscio.

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un motorino e di una bicicletta, oltre ad altro materiale (armadio, tavolino, sedia, etc.). Altezza utile interna ml 2,22.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,00**

E' posto al piano: 1 (alloggio), S1 (cantina e autorimesse).

L'edificio è stato costruito nel: abitabilità del 1976 (corpo residenziale); agibilità del 1979 (corpo autorimesse)

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,77/2,78/2,79 (alloggio); ml 2,51 (cantina); ml 2,21/2,22 (autorimesse)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione dell'alloggio appare mediocre con necessità di un intervento, quantomeno, di manutenzione ordinaria.

I serramenti esterni appaiono sostituiti SOLO relativamente alla portafinestra del soggiorno e alla camera posta sul fronte di via Pordenone (PVC e vetro camera); gli altri serramenti presentano telaio in legno e vetro camera, con scuri in legno (alcuni con evidenti segni di usura).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano 1 NCEU fg 20 part 933 sub 14	superf. esterna lorda	104,00	1,00	104,00	€ 700,00
Terrazzi piano 1 NCEU fg 20 part 933 sub 14	superf. esterna lorda	7,00	0,30	2,10	€ 700,00
Cantina piano S1 NCEU fg 20 part 933 sub 14	superf. esterna lorda	10,00	0,25	2,50	€ 700,00
Autorimessa piano S1 NCEU fg 20 part 895 sub 16	superf. esterna lorda	17,00	0,40	6,80	€ 700,00
Autorimessa piano S1 NCEU fg 20 part 895 sub 49	superf. esterna lorda	16,00	0,40	6,40	€ 700,00
		<b>154,00</b>		<b>121,80</b>	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Zona: centrale/capoluogo e borgate conurbate

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Stato conservativo: normale

MIN: euro 600,00

MAX: euro 950,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima**

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per simili immobili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi/difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato nella metà degli anni '70 del secolo scorso;
- d) l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, assente la climatizzazione estiva;
- e) l'alloggio è posto al piano primo dell'edificio che è sprovvisto di ascensore;
- f) la posizione è periferica rispetto al capoluogo di Polcenigo, ma è centrale rispetto alla frazione di San Giovanni;
- g) l'alloggio dispone di n. 2 autorimesse, seppur ubicate in corpi staccati rispetto all'edificio residenziale (accesso da rampa su via Della Centa);
- h) l'alloggio necessiterebbe di un intervento quantomeno di manutenzione ordinaria.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Polcenigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI)

Zona: centrale/capoluogo e borgate conurbate

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Stato conservativo: normale

MIN: euro 600,00

MAX: euro 950,00

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino FIMAA 2024

Appartamenti, zona periferia, usato:

MIN: euro 550,00

MAX: euro 1.000,00

Borsino FIAIP 2023

Appartamenti, buono stato-abitabile:

MIN: euro 600,00

MAX: euro 1.200,00.

**8.2 Valutazione corpi:****Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano 1 NCEU fg 20 part 933 sub 14	104,00	€ 700,00	€ 72.800,00
Terrazzi piano 1 NCEU fg 20 part 933 sub 14	2,10	€ 700,00	€ 1.470,00
Cantina piano S1 NCEU fg 20 part 933 sub 14	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
Autorimessa piano S1 NCEU fg 20 part 895 sub 16	6,80	€ 700,00	€ 4.760,00
Autorimessa piano S1 NCEU fg 20 part 895 sub 49	6,40	€ 700,00	€ 4.480,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.260,00
Valore Corpo	€ 85.260,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.260,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.260,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio p. 1, cantina e autorimesse p. S1	Abitazione di tipo civile [A2]	121,80	€ 85.260,00	€ 85.260,00

**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 disp. del G.E. ( min.15% )	€ 12.789,00
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:	€ 72.471,00
---	-------------

## **Allegati**

ALLEGATO N. 00 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 01.1 - Schema di rilievo alloggio e cantina

ALLEGATO N. 01.2 - Schema di rilievo n. 2 autorimesse

ALLEGATO N. 02 - Estratto di mappa, visura, elaborato planimetrico e planimetrie catastali

ALLEGATO N. 03 - Atto di compravendita del 04.12.2014, rep. n. 288651/25162, notaio Pertegato

ALLEGATO N. 04 - Attestazione di non reperibilità delle pratiche edilizie

ALLEGATO N. 05 - Certificato provvedimenti sanzionatori

ALLEGATO N. 06 - Risposta ufficio anagrafe del comune di Polcenigo

ALLEGATO N. 07 - Estratto PRGC + NTA

ALLEGATO N. 08 - Pendenze condominiali

ALLEGATO N. 09.1 - Verbale di accesso del 14.05.2024

ALLEGATO N. 09.2 - Verbale di accesso del 17.05.2024

ALLEGATO N. 10 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 20.05.2024

Data generazione:

20-05-2024 09:05:46

L'Esperto alla stima  
**Geom. Andrea Pasi**