STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **86/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
APPARTAMENTO IN CONDOMINIO
CON CANTINA E GARAGE

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Email: bruno.tome@hotmail.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

Firmato Da: TOME' BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2588250dad082ececfcb59fa9793501a

Beni in **Sacile (PN)**
Via dei Masi n. 18/C

Lotto: 001

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:**

Quota e tipologia del diritto
Quota di Piena proprietà per 1/1 a
Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 11, particella 754, subalterno 1, indirizzo Strada dei Masi 18/C, piano S1-T, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie 98, rendita € 387.34

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 11, particella 754, subalterno 11, indirizzo Strada dei Masi 18/C, piano S1, comune SACILE, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie 15, rendita € 52.29

Non conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria del sub 1 non corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile in quanto la cucina ha una forma diversa.
Rifacimento pratica Docfa

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
Caratteristiche zona: periferia
Area urbanistica: residenziale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza contro ; A rogito di notaio Garlatti in data 30/04/2004 rep.n. 7325/1695; Iscritta a Pordenone in data 08/05/2004 ai nn. 7669/1588; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/07/2020 rep.n. 911 trascritto a Pordenone in data 13/08/2020 ai nn. 9857/6901.

Firmato Da: TOME' BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2588250dad082ececfcb59fa9793501a

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: da versare € 986,08, come estratto conto condominiale
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 30/04/2004 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Garlatti, in data 30/04/2004, ai nn. 7324; registrato a Pordenone, in data 07/05/2004, ai nn. 3208/1T; trascritto a Pordenone, in data 08/05/2004, ai nn. 7668/5096.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 08/06/1993 al n. di prot. 78/93

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 30/08/1994 al n. di prot. 146/94

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 20/02/1995 al n. di prot. 29/95

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: abitabilità
Rilascio in data 05/05/1995 al n. di prot. 4815

7.1 ***Conformità edilizia:***

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare non corrisponde a quanto autorizzato per le modifiche alla parete della cucina
Oneri Totali: sanatoria edilizia, a stima **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di una appartamento al piano terra del condominio Girasole, con cantina e garage al piano interrato. I piani sono collegati tramite vano scale condominiale con gradini rivestiti in lastre di marmo lucidato. l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, corridoio, 2 camere, bagno e due poggioli. Le finiture sono pavimento in laminato posato sulle piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro armadio in uno dei poggioli, vi è una impianto di raffrescamento con unità interna e macchina esterna. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. La cantina ha pavimento in piastrelle e pareti e soffitti intonacati. Il garage ha pavimento in calcestruzzo lisciato e pareti e soffitto intonacati con portone basculante in

Firmato Da: TOME' BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2588250dad082ececfcb59fa9793501a

lamiera grecata. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici, pur in presenza di libretto di caldaia e esame dei fumi risalente al 2020. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme antecedenti il 1993. L'immobile ricade in area vincolata a fini paesaggistici secondo il PPR regionale. Un poggiolo è stato chiuso con tapparelle, che sono da rimuovere. Esternamente l'edificio condominiale si trova in sufficiente stato manutentivo.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano terra	sup lorda di pavimento	92,60	1,00	92,60	€ 1.000,00
Poggioli	sup lorda di pavimento	16,50	0,30	4,95	€ 1.000,00
Cantina	sup lorda di pavimento	21	0,50	10,50	€ 1.000,00
Garage	sup lorda di pavimento	17,50	0,50	8,75	€ 1.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 1° sem. Sacile zona B1 borgate conurbate abitazioni civili stato ottimo valori unitari mq 950 - 1350, borsino FIAIP appartamenti usato periferia valori unitari mq 900-1300, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 1000/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

8.2 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Alloggio piano terra	92,60	€ 1.000,00	€ 92.600,00
Poggioli	4,95	€ 1.000,00	€ 4.950,00
Cantina	10,50	€ 1.000,00	€ 10.500,00
Garage	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.800,00

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.	€ 17.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **96.000,00**

Firmato Da: TOME' BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2588250dad082cecfcb59fa9793501a

9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato è di stato civile libero.

Data generazione:
04-03-2022 17:03:38

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè

Firmato Da: TOME' BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2588250dad082ececfcb59fa9793501a