

---

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

promossa da: **AMCO asset MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **147/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Sante Moretto  
**Codice fiscale:** MRTSNT54L14C950K  
**Partita IVA:** 01460140278  
**Studio in:** Corso Martiri della Liberta' 158 –  
30026 Portogruaro  
**Telefono:** 042171950  
**Fax:**  
**Email:** archmoretto@libero.it  
**Pec:** sante.moretto@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Maddalena civ. 33 - Aviano (PN) - 33081

**Descrizione zona:** zona periferica a destinazione residenziale.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** N.in , foglio 53, particella 750, subalterno 6, indirizzo Via Maddalena 33 , piano 3°, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 867,65,  
, foglio 53, particella 750, subalterno 11, indirizzo Via Maddalena 33 , piano T, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 17, rendita € 52,68

### 2. Possesso

**Bene:** Via Maddalena civ. 33 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Maddalena civ. 33 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Maddalena civ. 33 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, AMCO-asset MANAGEMENT COMPANY SPA AMCO SPCIETA' PER AZIONI



**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Maddalena civ. 33 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:**

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Maddalena civ. 33 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Maddalena civ. 33 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Maddalena civ. 33 - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** €. 74.173,13

**Prezzo da occupato:**

**Premessa**

Il giorno 07-02-2022 il sottoscritto C.T.U. Arch. Sante Moretto , accompagnato dalla collaboratrice Arch. Carlotta Moretto , si è recato presso l'immobile dell'esecutata ad Aviano Via Maddalena ,33 alle ore 10,00. Erano presenti il custode Avv. Barile e il fabbro . Dopo un esame della planimetria e della visura catastale, vi sono riscontrati degli errori nell'individuazione del piano relativo all'alloggio " errata rappresentazione del piano nella scheda catastale", pertanto si è deciso di spostare la data per la sostituzione delle serrature , onde approfondire catastalmente l'esatta individuazione del piano.





Beni in **Aviano (PN)**  
Località/Frazione  
Via Maddalena civ. 33

### 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:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Maddalena civ. 33**

Note: TRATTASI DI UN ALLOGGIO IN CONDOMINIO , UBICATO AL PIANO TERZO  
CON CANTINA AL PIANO TERRA ED AUTORIMESSA .FOGLIO 53 PART. 750 SUB. 6 =  
ABITAZIONE E SUB.11= AUTORIMESSA.

#### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: N.in , foglio 53, particella  
750, subalterno 6, indirizzo Via Maddalena 33 , piano 3° , comune Aviano, categoria A/2, classe  
3, consistenza 7 vani, rendita € 867,65

Derivante da: compravendita del 06.05.2011 Rep. 11481 del Notaio Claudio Volpe.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 153,99

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 53, particel-  
la 750, subalterno 11, indirizzo Via Maddalena 33 , piano T, comune Aviano, categoria C/6,  
classe 3, consistenza mq. 17, rendita € 52,68

Derivante da: compravendita del 06.05.2011 Rep. 11481 notaio Claudio Volpe.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,70

Informazioni in merito alla conformità catastale: Lievi modifiche interne : soggiorno al posto di camera ; apertura su divisorio per collegare i due vani a soggiorno. Il piano indicato "secondo" equivale al terzo pano , mentre il piano S1 sottotrada equivale al piano terra .

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

TRATTASI DI UN ALLOGGIO IN CONDOMINIO , SITUTO AL TERZO PIANO CON CANTINA AL PIANO  
TERRA E AUTORIMESSA .

**Caratteristiche zona:** periferica 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.



Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro di riferimento oncologico.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** PORDENONE.

**Attrazioni paesaggistiche:** PIANCAVALLO.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS 100 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: Il debitore ha lasciato l'immobile pieno di immondizie scatoloni, sacchi neri con effetti personali, mobili e oggettistica varia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI; Derivante da: ipoteca volontaria -mutuo; A rogito di NOTAIO VOLPE CLAUDIO in data 06/05/2011 ai nn. 11482/5776; Importo ipoteca: € 108.000,00; Importo capitale: € 216.000,00.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE; Derivante da: atto giudiziario-pignoramento; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE SEDE ROMA in data 11/02/2019 ai nn. 1290/9119; Importo ipoteca: € 48.197,29; Importo capitale: € 96.394,58.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di AMCO-asset MANAGEMENT COMPANY SPA AMCO-SOCIETA' PER AZIONI; Derivante da: atto giudiziario-pignoramento; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI PORDENONE in data 23/11/2020 ai nn. 14354/10124.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 8.176,00. 8.176,00

**Millesimi di proprietà:** 153,99 PER L'ALLOGGIO; 9,70 PER L'AUTORIMESSA.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** NO

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** N. PROPRIETAR-  
IO PER 1/2 - N. PROPRIETARIA PER 1/2 .  
**proprietario/i ante ventennio al 06/05/2011** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di GUSTAVO PISENTI, in data 05/08/1974, ai nn. 40023/2445; trascritto a PORDENONE, in data 30/08/1974, ai nn. 7476/6935.

**Titolare/Proprietario:**  
PROPRIETA' PER 1/1- dal 06/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di VOLPE CLAUDIO, in data 06/05/2011, ai nn. 11481/5775; trascritto a PORDENONE, in data 01/06/2011, ai nn. 8220/5614.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e pertanto è sprovvisto di agibilità.

### 7.2 *Conformità urbanistica*

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	saturo
Rapporto di copertura:	saturo
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

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



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

Trattasi di un alloggio in condominio , situato al terzo piano con cantina al piano terra ed autorimessa. L'alloggio è composto da : ingresso ;soggiorno; soggiorno; bagno; W.c. ; corridoio , armadio a muro , cucina ; n° 2 camere; n° 2 terrazzi . Foglio 53 Part. 750 Sub. 6, Abitazione ; Foglio 53 Part. 750 Sub. 11 , Autorimessa.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 275

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di manutenzione straordinaria e di rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>avvolgibili in plastica</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da</b>



**ristrutturare**

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> diffusori: <b>stufa</b> condizioni: ni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: esistono i termosifoni dell'impianto dismesso centralizzato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

## STIMA ANALITICA PARAMETRICA

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio P. 3°	sup lorda di pavimento	1,00	114,00	€ 650,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	8,50	€ 650,00
cantina P.T.	sup lorda di pavimento	0,25	1,75	€ 650,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	10,00	€ 650,00
			<b>134,25</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

STIMA ANALITICA PARAMETRICA

**Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;



Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di AVIANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AVIANO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): AL NUOVO € 2.200,00;

Altre fonti di informazione: MERCATO LOCALE.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.262,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio P. 3°	114,00	€ 650,00	€ 74.100,00
terrazzi	8,50	€ 650,00	€ 5.525,00
cantina P.T.	1,75	€ 650,00	€ 1.137,50
autorimessa	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.262,50
Valore corpo			€ 87.262,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.262,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.262,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	134,25	€ 87.262,50	€ 87.262,50

## 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% )	€ 13.089,38
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:	€ 74.173,13
---	-------------



**8.5 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

Data generazione:  
15-07-2022 19:07:39

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sante Moretto**

