
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **127/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
box auto

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Isonzo, 1 interno 3 - Sacile (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con box auto

Corpo: 1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

, foglio 14, particella 1659, subalterno 4, indirizzo Via Isonzo 1, interno 3, piano 1, comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5, superficie 88, rendita € 805.67, (

, foglio 14, particella 1659, subalterno 31, indirizzo Via Isonzo, 3, comune Sacile, categoria C/6, classe 3, consistenza 17, superficie 17, rendita € 73,75

2. Possesso

Bene: Via Isonzo, 1 interno 3 - Sacile (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con box auto

Corpo: 1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Isonzo, 1 interno 3 - Sacile (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con box auto

Corpo: 1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Isonzo, 1 interno 3 - Sacile (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con box auto

Corpo: 1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZION, Equita-

lia Friuli Venezia Giulia SpA, EQUITALIA NORD S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Isonzo, 1 interno 3 - Sacile (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con box auto

Corpo: 1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Isonzo, 1 interno 3 - Sacile (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con box auto

Corpo: 1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Isonzo, 1 interno 3 - Sacile (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con box auto

Corpo: 1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Isonzo, 1 interno 3 - Sacile (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con box auto

Prezzo da libero: € 67.000

Prezzo da occupato:

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 22-3-2022, nell' Esecuzione Immobiliare n. 127/2021, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione. Il sottoscritto C.T.U. in data 11-7-2022 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
Via Isonzo, 1 interno 3

Lotto: 001 - Abitazione con box auto

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: 1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Isonzo, 1 interno 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: in regime di comunione legale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 14, particella 1659, subalterno 4, indirizzo Via Isonzo 1, interno 3, piano 1, comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5, superficie 88, rendita € 805.67

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 14, particella 1659, subalterno 31, indirizzo Via Isonzo, 3, comune Sacile, categoria C/6, classe 3, consistenza 17, superficie 17, rendita € 73,75

Informazioni in merito alla conformità catastale: si segnala che il cucinino attualmente è utilizzato come lavanderia

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di quartiere nelle immediate vicinanze al centro del capoluogo

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTARIO GARLATTI in data 03/10/2006 ai nn. 10691/2503; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/10/2006 ai nn. 18499/4962; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA; Derivante da: Atto Amministrativo; A rogito di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA in data 08/03/2010 ai nn. 100689/91; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 24/03/2010 ai nn. 4697/896; Importo ipoteca: € 23786,54; Importo capitale: € 11893,27.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.; Derivante da: IPOTECA LEGALE; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 20/03/2015 ai nn. 351/9115; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 23/03/2015 ai nn. 3356/507; Importo ipoteca: € 267417,04; Importo capitale: € 133708,52.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 17/05/2016 ai nn. 725/9116; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/05/2016 ai nn. 6883/1135; Importo ipoteca: € 70045,82; Importo capitale: € 35022,91.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 15/09/2021 ai nn. 1543; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/11/2022 ai nn. 17541/12860; Soggetto a FAVORE: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1500.

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: Si allega al n. 9 comunicazione spese dell'amministratore di condominio

Millesimi di proprietà: Appartamento 48,274/1000 Garage 4,705/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe F - 134,65 KWh/mq K

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 E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2 dal 04/11/1977 al 03/01/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BUSCIO, in data 04/11/1977, ai nn. 14530/308; registrato a PORDENONE, in data 24/11/1977, ai nn. 5890/I; trascritto a PORDENONE, in data 25/11/1977, ai nn. 8658/7823.

Titolare/Proprietario:

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Pro-

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con dal 03/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GARLATTI, in data 03/10/2006, ai nn. 10690/2502; registrato a PORDENONE, in data 13/10/2006, ai nn. 8373/1T; trascritto a PORDENONE, in data 13/10/2006, ai nn. 18498/10814.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE N.1

Intestazione: e

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO DI CIVILI ABITAZIONI DENOMINATO CONDOMINIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/05/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 05/09/1975 al n. di prot. 159

Numero pratica: PE N. 2

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: COSTRUZIONE CONDOMINIO EVA

Oggetto: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 11/07/1977 al n. di prot. 45/1977

Numero pratica: PE N. 3

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI CABINA ELETTRICA A SERVIZIO DEL CONDOMINIO EVA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/04/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 01/07/1977 al n. di prot. 158/77

Numero pratica: PE N. 4
 Intestazione:
 Tipo pratica: Comunicazione sindaco
 Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA ASCENSORE
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 10/09/1999 al n. di prot. 20211

Numero pratica: PE N. 5
 Intestazione:
 Tipo pratica: Comunicazione sindaco
 Per lavori: SOSTITUZIONE CALDAIA
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 12/12/2007 al n. di prot. 07/0624

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezza interna box auto, altezza interna cantina, diversa distribuzione interna (lavanderia e difformità su alcune misure interne), terrazzino lato nord

Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: altezze, terrazzo, misure interne, distribuzione sanatoria edilizia: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non sono state condotte verifiche urbanistiche in quanto l'unità immobiliare è posta in un complesso condominiale.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO**

Trattasi di un appartamento dotato di cantina al piano seminterrato e box auto. L'immobile è ubicato a circa 700 m ad ovest rispetto al centro del capoluogo, la posizione è buona e consente di raggiungere il centro storico ed i principali servizi con facilità. Il condominio è denominato Residenza "Eva" L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un'area verde comune e dal vano scala condominiale. Quest'ultimo consente l'accesso sia alla cantina che al box auto. L'appartamento è costituito da un ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia (utilizzabile come angolo cottura), corridoio zona notte, servizio igienico, camera matrimoniale e camera singola. Esternamente al soggiorno, cucina e camera matrimoniale vi sono delle terrazze. Il servizio igienico è dotato di lavabo, vasca, bidet, wc. Dal vano scala comune si accede al piano seminterrato dove vi è una cantina e si accede all'area di manovra comune su cui si trova il box auto. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia risalente all'epoca di costruzione, ai fini della sicurezza sembrerebbe che sia stato installato interruttore magnetotermico alla base del gruppo di misura. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, i terminali di emissione sono a tubi radianti caratterizzati da ruggine ed di dubbia efficienza, l'acqua fredda è condominiale con gruppo di misura interno al bagno. Il gas utilizzato per la cottura è derivato dalla rete cittadina, si segnala che la cucina non è dotata dei forni di ventilazione previsti dalla vigente normativa. Gli infissi con persiana avvogibile in plastica sono in legno vetro singolo, nel lato nord sono state installati dei telai in alluminio (doppia finestra). La pavimentazione è in piastrelle ceramiche ad esclusione delle camere che sono caratterizzate da parquet, il servizio igienico ha le pareti rivestite in piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato tinta noce. L'immobile ha necessità di manutenzione. La cantina ha una porta in lamiera, pavimento in liscio di cemento ed è dotata di una finestra. Il box auto è esterno lungo lo spazio di manovra, intonato e tinteggiato con portone basculante in metallo. Le dimensioni sono sufficienti ad ospitare un veicolo.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di - **Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di - **Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,55**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha necessità di manutenzione importante della pavimentazione, dei terminali di emissione (radiatori), impianto elettrico, impianto idraulico e serramenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza calcolata sulla base della superficie lorda

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	84,00	€ 850,00
TERRAZZE	sup lorda di pavimento	0,50	6,50	€ 850,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	0,50	4,28	€ 850,00
BOX AUTO	sup lorda di pavimento	0,50	10,50	€ 850,00
			105,28	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2021

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

La stima avviene per confronto con immobili simili

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: Borsino immobiliare, comparabili, tecnici del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 630 - 1080 EURO/MQ.

8.2 Valutazione corpi:**1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.013,60.

Comparata con immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	84,00	€ 850,00	€ 71.400,00
TERRAZZE	6,50	€ 850,00	€ 5.525,00
CANTINA	4,28	€ 850,00	€ 3.638,00
BOX AUTO	10,50	€ 850,00	€ 8.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.488,00
manutenzione impiantistica detrazione del 5.00%			€ -4.474,40
Valore corpo			€ 85.013,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.013,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.013,60

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%)	€ 12.752,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.000,00
---	--------------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 ABITAZIONE CON BOX AUTO	Abitazione di tipo civile [A2]	105,28	€ 85.013,60	€ 85.013,60

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di SACILE seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Data generazione:
16-09-2022 09:09:57

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli

ALLEGATI:

- 1 - ESTRATTO ORTOFOTO
- 2 - MAPPA CATASTALE
- 3 - ESTRATTO PRGC
- 4 - PLANIMETRIE CATASTALI
- 5 - VISURE CATASTALI
- 6 - TITOLI PROPRIETA
- 7 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 9 - DOC SPESE CONDOMINIO
- 10 - TABELLE CONSUNTIVO CONDOMINIO
- 11 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- 12 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

SRS - SINTESI RAPPORTO DI STIMA