

---

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

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **54/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2022 ore 14:45

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Iacopo Chiaruttini  
**Codice fiscale:** CHRCPI85E22E889V  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** via Paolo Sarpi 32 - San Vito al Tagliamento  
**Telefono:** 0434317822  
**Fax:**  
**Email:** geom.i.chiaruttini@gmail.com  
**Pec:** iacopo.chiaruttini@geopec.it

---

  
CHIARUTTINI  
IACOPO  
1303  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via dell'Argine 3 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

**Descrizione zona:** Zona centrale della frazione Barco

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina ed autorimessa

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

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 467, subalterno 3, indirizzo Via dell'Argine 3, scala B, interno 3, piano S1-T, comune H010, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 84 mq., rendita € €. 426,08, foglio 11, particella 467, subalterno 18, indirizzo Via dell'Argine 3, piano T, comune H010, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., rendita € €. 30,57

### 2. Possesso

**Bene:** Via dell'Argine 3 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina ed autorimessa

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

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

**Bene:** Via dell'Argine 3 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina ed autorimessa

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via dell'Argine 3 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina ed autorimessa

**Creditori Iscritti:** AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via dell'Argine 3 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina ed autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via dell'Argine 3 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina ed autorimessa

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via dell'Argine 3 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina ed autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via dell'Argine 3 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Geom. Iacopo Chiaruttini, libero professionista con studio in San Vito al Tagliamento, via Paolo Sarpi, 32, iscritto con il n. 1303 al Collegio Geometri della Provincia di Pordenone, in data 22.09.2021 è stato nominato dal G.E. dott. Roberta Bolzoni, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 27.09.2021

Beni in Pravidomini (PN)  
Località/Frazione Barco  
Via dell'Argine 3

**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:** Appartamento con cantina ed autorimessa.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pravidomini (PN) CAP: 33076 frazione: Barco, Via dell'Argine 3/3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

ato Civile:  
- Ulteriori

informazioni sul debitore: in comunione legale dei beni con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

ito Civile:  
Ulteriori

informazioni sul debitore: in regime di comunione legale con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 467, subalterno 3, indirizzo Via dell'Argine 3, scala B, interno 3, piano S1-T, comune H010, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 84 mq., rendita € 426,08

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2004, Rep. 22175/14784, Rogante Dott. Notaio Guido Bevilacqua, Trascritto a Pordenone in data 18/03/2004 ai nn.4475/940

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 467, subalterno 18, indirizzo Via dell'Argine 3, piano T, comune H010, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., rendita € €. 30,57

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2004, Rep. 22175/14784, Rogante Dott. Notaio Guido Bevilacqua, Trascritto a Pordenone in data 18/03/2004 ai nn.4475/940

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno, con ingresso da portico condominiale, cucina, disimpegno, n. 2 camere e bagno. Il tutto è corredato da una cantina al piano interrato e da un'autorimessa; il complesso condominiale, la cui costruzione risale tra il 2001 ed il 2003, contiene complessivamente n.10 unità abitative e sorge in posizione centrale alla frazione di Barco di Pravidomini, in Via dell'Argine n.3, a circa km. 4 dal capoluogo comunale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**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 AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo  
fondiario; A rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 23/02/2004 ai nn. 22175/14784; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/03/2004 ai nn. 4475/940; Importo ipoteca: € 2500000; Importo capitale: € 125000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro  
Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2021 ai nn. 1941/1373.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina ed autorimessa

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 150,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO.

**Millesimi di proprietà:** il condominio è sprovvisto di amministratore condominiale. I condomini gestiscono autonomamente le spese comuni, riferite principalmente all'utenza elettrica condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**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:

**proprietario/i ante ventennio al 23/02/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 22/10/1993, ai nn. 22483; trascritto a Pordenone, in data 15/11/1993, ai nn. 12096/9322.

Note: gli immobili pignorati di cui al foglio 11 particella 467 subalterni 3 e 18 derivano dalla soppressione dell'immobile Foglio 11 particella 14

### Titolare/Proprietario:

comunione Leg. dei beni

Comunione Leg. dei beni dal 23/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 23/02/2004, ai nn. 22174/14783; trascritto a Pordenone, in data 18/03/2004, ai nn. 4474/2940.

propr. per 1/2 in Reg. di Co-

propr. per 1/2 in Reg. di

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3236

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di n.10 alloggi unifamiliari in condominio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/05/2001 al n. di prot. 3236

Numero pratica: 3400

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: esecuzione modifiche alla costruzione di n.10 alloggi unifamiliari in condominio

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/04/2003 al n. di prot. 3400

Numero pratica: 3400 ex 3236

Intestazione:

Tipo pratica: AGIBILITA'

Rilascio in data 04/09/2003 al n. di prot. 3400 ex 3236

### 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
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:	2 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	10,00 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con cantina ed autorimessa**

appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno, con ingresso da portico condominiale, cucina, disimpegno, n. 2 camere e bagno. Il tutto è corredato da una cantina al piano interrato e da un'autorimessa; il complesso condominiale, la cui costruzione risale tra il 2001 ed il 2003, contiene complessivamente n.10 unità abitative e sorge in posizione centrale alla Frazione di Barco di Pravisdomini, in Via dell'Argine n.3, a circa km.4 dal capoluogo comunale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

tore: in comunione legale dei beni con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

tore: in regime di comunione legale con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di  
collaudo**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	79,00	€ 700,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,50	8,50	€ 700,00

87,50

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

Appartamento con cantina

ed autorimessa

1. Autorimessa

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq

Valore a corpo: € **5750****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

la valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata con una stima del tipo "sintetica comparativa". Il valore ricavato è da considerarsi "a corpo", basato sull'andamento del mercato immobiliare attuale, tenendo conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche: modalità costruttive, stato di conservazione, dotazione e qualità degli impianti tecnologici, qualità delle finiture, servizi offerti dall'area, etc.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravidomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - riferimento 1° semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00 - 800,00.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento con cantina ed autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 61.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	79,00	€ 700,00	€ 55.300,00
cantina	8,50	€ 700,00	€ 5.950,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 61.250,00
Valore corpo	€ 61.250,00
Valore accessori	€ 5.750,00
Valore complessivo intero	€ 67.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 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>
Appartamento con cantina ed autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	87,50	€ 67.000,00	€ 67.000,00

**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% )	€ 10.050,00
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:

€ 56.950,00

**Allegati**

- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 1 - Visure catastali, fg. 11, part. 467, sub.3-18
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 2 - Plan. catastale, fg. 11 , part. 467, sub.3-18
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 3 - Mappa catastale, fg. 11, part. 467
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 4 - Richiesta accesso agli atti
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 5 - Concessione Edilizia 3236/2001
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 5.1 - Concessione Edilizia di variante 3400/2003
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 6 - Abitabilità 3400/2003
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 7 - Estratto P.R.G.C.
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 8 - Norme Tecniche Attuative
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 9 - Atto di provenienza fg. 11, part. 467, sub.3-18
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 10 - Certificato insussistenza contratti di locazione
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 11 - Relazione ventennale notarile
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 12 - Documentazione fotografica
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 13 - Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 14 - Attestato di prestazione energetica
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 15 - Estratto di matrimonio
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 16 - Dich. conformità imp. riscaldamento
- E.I. 54/2020\_ALLEGATO 17 - Dich. conformità imp. elettrico

Data generazione:

23-02-2022 11:02:38

L'Esperto alla stima  
**Geom. Iacopo Chiaruttini**

