
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **32/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
cantina e posto 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: - Poincicco - Zoppola (PN) - 33080

Descrizione zona: zona periferica

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e posto auto

Corpo: Abitazione con cantina e posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: (CF)
 (EE) il Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
 (CF)
 (EE) il Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
 con , foglio 37, particella 515, subalterno 10, indirizzo
 Via Ferrovia 22, piano 2, comune Zoppola, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5, super-
 ficie 75, rendita € euro 406,71, (CF)
 (EE) il Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
 beni con
) il Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime
 di comunione dei beni con , foglio 37, particella 515,
 subalterno 15, indirizzo Via Ferrovia , piano T, comune Zoppola, categoria C/2, classe 1,
 consistenza 4, superficie 4, rendita € euro 7,64, (CF
) il Diritto di: Proprietà per 1/2 in re-
 gime di comunione dei beni con
 (CF) il Diritto di: Proprietà per 1/2
 in regime di comunione dei beni con , foglio 37, parti-
 cella 634, indirizzo Via Ferrovia , piano T, comune Zoppola, categoria C/6, classe 2, consi-
 stenza 13, superficie 13, rendita € euro 31,56

2. Possesso

Bene: - Poincicco - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e posto auto

Corpo: Abitazione con cantina e posto auto

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data
 01/12/2023 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è
 considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il
 04/12/2023 ai nn.7730 mod. 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027 Stato della
 causa eventualmente in corso per il rilascio: da verificare con custode



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Poincicco - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e posto auto

Corpo: Abitazione con cantina e posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Poincicco - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e posto auto

Corpo: Abitazione con cantina e posto auto

Creditori Iscritti: , AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.P.A., BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A

5. Comproprietari

Beni: - Poincicco - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e posto auto

Corpo: Abitazione con cantina e posto auto

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Poincicco - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e posto auto

Corpo: Abitazione con cantina e posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Poincicco - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e posto auto

Corpo: Abitazione con cantina e posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: - Poincicco - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e posto auto

Prezzo da libero: € 47.000,00

Prezzo da occupato: € 43.000,00



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 20/12/2023, nell'Esecuzione Immobiliare n. 32/2023, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, _____, 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 25/1/2024 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 Zoppola (PN)
Località/Frazione **Poincicco**

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e posto 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: Abitazione con cantina e posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Poincicco

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: Proprieta' in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) il
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
 (CF) (EE) il
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
 , foglio 37, particella 515, subalterno 10, indirizzo Via Ferrovia 22, piano 2,
 comune Zoppola, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5, superficie 75, rendita € euro 406,71
Millesimi di proprieta' di parti comuni: Vedasi tabella millesimale allegato 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) |
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
 (CF) il
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
 foglio 37, particella 515, subalterno 15, indirizzo Via Ferrovia , piano T, co-
 mune Zoppola, categoria C/2, classe 1, consistenza 4, superficie 4, rendita € euro 7,64
Millesimi di proprieta' di parti comuni: Vedasi tabella millesimale allegato 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) (EE) il
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
 (CF) il
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
 foglio 37, particella 634, indirizzo Via Ferrovia , piano T, comune Zoppola,
 categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 13, rendita € euro 31,56
Millesimi di proprieta' di parti comuni: Vedasi tabella millesimale allegato 10



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La conformazione del posto auto F. 37 mapp. 634 tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati è diversa

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: discrepanza su scheda fabbricati o tipo di frazionamento non correttamente riportata in mappa

variazione: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: Lo spazio a parcheggio in loco ha la conformazione riportata in planimetria catastale (CF), sembrerebbe un uso consolidato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della frazione di Poincicco , posta a circa 3.5Km a Sud Ovest rispetto al capoluogo, caratterizzata perlopiù da zone residenziali

Caratteristiche zona: periferica 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ , con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2023 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Pordenone il 04/12/2023 ai nn.7730 mod. 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: da verificare con custode

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A contro _____ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio G. Bevilacqua in data 31/03/2005 ai nn. 24989/16846; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/04/2005 ai nn. 7087/1572; Importo ipoteca: € 224.000; Importo capitale: € 112.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 23/10/2020 ai nn. 1503 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2020 ai nn. 13849/9756; PIGNORAMENTO PER LA SOMMA COME DA ULTIMO PRECETTO DI EURO 3.329,41.



- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro , ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 21/02/2023 ai nn. 278 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/03/2023 ai nn. 3500/2765; IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 102.048,28.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con cantina e posto auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 2.500,00.

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: euro 3.329,41. Vedasi allegato n. 10 - le spese insolute attualmente vengono pagate dai condomini - dati da verificare con Amministratore

Millesimi di proprietà: 135,723 - vedasi tabelle allegato n. 10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è presente ascensore e o montascale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe F - 240,27 kWh/mq anno

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:

(prop. 1/2)

(prop. 1/2) dal 15/01/1988 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio G. BEVILACQUA, in data 15/01/1998, ai nn. 5875/3733; registrato a Pordenone, in data 04/02/1998, ai nn. 372/I; trascritto a Pordenone, in data 13/02/1988, ai nn. 1842/1384.

Titolare/Proprietario:

(prop. 1/2 in com.legale)

, nata a

(prop. 1/2 in com.legale) dal

31/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Bevilacqua, in data 31/03/2005, ai nn. 24988/16845; registrato a Pordenone, in data 22/04/2005, ai nn. 3214/II; trascritto a Pordenone, in data 27/04/2005, ai nn. 7022/4563.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale denominato RESIDENZA PAOLA per complessivi n. 18 alloggi



Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/11/1981 al n. di prot. 8465
Rilascio in data 08/02/1982 al n. di prot. 250/81
NOTE: Concessione n. 08-1982

Numero pratica: PE2
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Intonaci interni, pavimenti, serramenti, impianto elettrico, opere di finitura varie
Oggetto: completamento e finitura
Presentazione in data 27/04/1988 al n. di prot. 4615
Rilascio in data 06/06/1988 al n. di prot. 68/1988

Numero pratica: PE3
Intestazione:
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: muova costruzione fabbricato ad uso residenziale/direzionale
Oggetto: Abitabilità
Abitabilità/agibilità in data 08/11/1989 al n. di prot. 11306

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In ogni caso si riscontrano limitate modifiche delle misure interne che non richiedono sanatorie. Fatte salve verifiche sull'intero complesso condominiale. Il posto auto è posizionato diversamente rispetto al progetto concessionato, ma non implica particolari variazioni.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale la cui conformità va verificata su tutto il fabbricato.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione con cantina e posto auto**

Trattasi di unità immobiliare residenziale in condominio sita in Comune di Zoppola, fraz. Poincicco. Il condominio si trova a circa 3,5Km a Sud-Ovest dal centro del capoluogo. L'appartamento è posto al piano secondo, esso si raggiunge attraverso un vano scala comune con le altre u.i.. L'accesso avviene direttamente nella zona giorno costituita da due vani, cucina e soggiorno, e da cui si accede ad un terrazzo frontale. L'affaccio principale è verso Sud. Il soggiorno è collegato ad un piccolo disimpegno che distribuisce la zona notte. Quest'ultima è caratterizzata da due ampie camere di cui una matrimoniale ed un bagno. Al piano terra nei pressi dell'atrio di ingresso si trova la cantina/ripostiglio, mentre il posto auto è esterno ed accessibile attraverso una pertinenza comune del condominio. Dal punto di vista delle finiture l'unità immobiliare è caratterizzata da pavimenti in piastrelle tipo klinker, le camere sono caratterizzate da listelli in parquet in legno rovere e in pavimento plastico simil legno, il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle maiolicate. I sanitari presenti sono: lavandino, vasca, wc ed attacco per lavatrice. Gli infissi sono in alluminio bronzato con persiane in plastica e cassonetti interni a vista, le porte interne in legno tamburato tinta noce chiaro e il portoncino di ingresso in legno. L'impianto elettrico completamente sottotraccia, caratterizzato da frutti dell'epoca di costruzione, sembrerebbe che vi siano stati eseguiti lavori di manutenzione e sostituito il quadro elettrico. L'impianto idro termo sanitario è costituito da caldaia a gas sita all'interno del servizio igienico collegata probabilmente ad un impianto ad anello due tubi e radiatori in alluminio di varia tipologia. E' presente anche un climatizzatore per la zona soggiorno. Durante il sopralluogo non era presente la proprietà pertanto non è stato possibile acquisire informazioni circa la funzionalità degli impianti e dei sistemi di scarico della acque reflue. La cantina è caratterizzata da pavimentazione in piastrelle, tinteggiatura, impianto elettrico e finestratura. Il posto auto è delimitato da paletti, la superficie è inghiaiaata.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 275

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in scarso stato di manutenzione con necessità di interventi per la riattivazione dell'impianto di riscaldamento, vanno sostituiti i radiatori e verificata la funzionalità. L'impianto elettrico deve essere quantomeno verificato da tecnico competente. L'appartamento è in completo stato di abbandono.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici al lordo delle muratura, misure ricavate da planimetrie catastali, la valutazione si intende a corpo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE P2	sup lorda di pavimento	1,00	75,00	€ 750,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	0,50	2,00	€ 750,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	0,50	2,00	€ 750,00
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	0,30	3,90	€ 750,00

82,90

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 per confronto con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Zoppola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, tecnici locali, borsini immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650/850 euro/mq.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione con cantina e posto auto. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.957,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE P2	75,00	€ 750,00	€ 56.250,00
TERRAZZO	2,00	€ 750,00	€ 1.500,00
CANTINA	2,00	€ 750,00	€ 1.500,00
POSTO AUTO	3,90	€ 750,00	€ 2.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.175,00
scarsa manutenzione detrazione del 10.00%			€ -6.217,50
Valore corpo			€ 55.957,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.957,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.957,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con cantina e posto auto	Abitazione di tipo civile [A2]	82,90	€ 55.957,50	€ 55.957,50



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%)	€ 8.393,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.000,00
---	--------------------

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 ZOPPOLA 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.

Allegati

all_1_estratto satellitare
 all_2_estratto mappa
 all_3_estratto prgc
 all_4_planimetrie catastali
 all_5 visure catastali
 all_6_pratiche edilizie
 all_7_titoli proprietà
 all_8_doc_fotografica
 all_9_collaudo
 all_10_doc_condominio
 all_11_contratto locazione
 all_12_attestato prest_energetica
 all_SRS sintesi rapporto di stima

Data generazione:
 23-04-2024 09:04:54

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli

