



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

promossa da: **Amco-Asset Management Company S.p.a.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **5/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - civile abitazione**

**Esperto alla stima:** Ing. Antonino Nicita  
**Codice fiscale:** NCTNNN68E08C351R  
**Partita IVA:** 04345800876  
**Studio in:** Via Zara 45 - Pordenone  
**Telefono:** 0434540416  
**Fax:** 0434540416  
**Email:** ing.nicita@gmail.com  
**Pec:** antonino.nicita@ingpec.eu



## 1. Dati Catastali

**Bene:** viale Repubblica n. 23 - Sacile (PN) - 33077

**Descrizione zona:** viale Repubblica è una delle vie principali di Sacile, un'arteria importante che attraversa la città da nord a sud. Viale Repubblica è caratterizzato da un mix di edifici residenziali, negozi, uffici e attività commerciali. Essendo una via di scorrimento, il traffico può essere intenso, soprattutto nelle ore di punta. Il viale è costeggiato da alberi che offrono un po' di ombra e verde. Servizi: Lungo il viale e nelle immediate vicinanze sono presenti diversi servizi, come banche, supermercati, bar, ristoranti e farmacie.

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 9, particella 716, subalterno 12, indirizzo viale Repubblica, piano S1-2, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 37 mq, rendita € 123.95

## 2. Possesso

**Bene:** viale Repubblica n. 23 - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 29/12/2017 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Si fa presente all'Ill.mo G.E. che l'agenzia delle Entrate UT di Treviso mi comunicava in data 07-02-2025 che: "si invia in allegato scansione del contratto da lei citato e interrogazione a sistema dello stesso, dal quale si evince che non è stato prorogato (o almeno la proroga non è stata comunicata ad Agenzia delle Entrate) e quindi risulta concluso il 31/12/2021".

Registrato a Treviso il 02/02/2018 ai nn. serie 3T n. 14 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/01/2026. Data di rilascio: 01/01/2026.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** viale Repubblica n. 23 - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** viale Repubblica n. 23 - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Creditori Iscritti:** Amco-Asset Management Company S.p.a., Condominio Residence Livenza

#### 5. Comproprietari

**Beni:** viale Repubblica n. 23 - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** viale Repubblica n. 23 - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** viale Repubblica n. 23 - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** viale Repubblica n. 23 - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Prezzo da occupato:** € 26.000,00



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

l'immobile è situato in una zona semi-centrale del Comune di Sacile

**Caratteristiche zona:** semi-centrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: .

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza.

**Attrazioni storiche:** il Duomo, Piazza del Popolo, la chiesa di Santa Maria della Pietà.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria a circa 2 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 29/12/2017 per l'importo annuo di euro 3.000,00 da pagare in dodici rate a cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Si fa presente all'Ill.mo G.E. che l'agenzia delle Entrate UT di Treviso mi comunicava in data 07-02-2025 che: "si invia in allegato scansione del contratto da lei citato e interrogazione a sistema dello stesso, dal quale si evince che non è stato prorogato (o almeno la proroga non è stata comunicata ad Agenzia delle Entrate) e quindi risulta concluso il 31/12/2021".

Registrato a Treviso il 02/02/2018 ai nn.serie 3T n. 14 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/01/2026. Data di rilascio: 01/01/2026.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: le utenze (acqua, luce) sono attive, l'immobile si presenta arredato.



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep. 3094 del 01-03-2024 iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/01/2024 ai nn. 1510/1131; Procedura esecutiva promossa da Amco-Asset Management Company S.p.a. sede in Napoli Codice fiscale e PIVA 05828330638 nei confronti di [REDACTED] come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Pordenone in data 3 gennaio 2024 repertorio n. 3094 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Pordenone ai numeri di registro particolare 1131 e registro generale 1510 in data 31 gennaio 2024 a favore Amco-Asset Management Company S.p.a. sede in Napoli Codice fiscale e PIVA 05828330638 e contro [REDACTED]

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Ciarbonetti Maria in data 23/12/2010 ai nn. 76985/8965; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/12/2010 ai nn. 19423/3891; Importo ipoteca: € 131400,00; Importo capitale: € 73000,00; Note: A favore di Veneto Banca Holding S.c.p.a. con sede in Montebelluna (TV) C.F. 00208740266, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna, Piazza G.B.Dall'armi n. 1. Dall'atto di Pignoramento Immobiliare dell'avv. Mario Pagnutti del 3 gennaio 2024 si legge che: 1) con atto di compravendita in data 21 giugno 2012, Rep. n. 204133 e Racc. 23211 a rogito del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato dal sig. [REDACTED] il bene immobile oggetto dell'iscrizione ipotecaria del 28 dicembre 2010 ai numeri 19423 di Registro Generale e 3891 di Registro Particolare, accollandosi il pagamento della residua somma in linea capitale per l'importo di € 70.744,00, ancora da corrisponderci alla Veneto Banca in dipendenza del mutuo ipotecario del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso sopra menzionato; 2) che la Veneto Banca S.p.a., nel contesto di una operazione di cartolarizzazione ai sensi dell'art. 4 della legge 30 aprile 1999 n. 130 e dell'art. 58 del D. Lgs. n. 385 del 1° settembre 1993, come successivamente modificato e integrato, ha ceduto pro soluto e in blocco alla società Flaminia SPV S.r.l., anche il credito in oggetto; 3) che in data 31 marzo 2021, Flaminia SPV S.r.l. (la "Cedente") ha ceduto a titolo oneroso, pro soluto e in blocco ad AMCO — Asset Management Company S.p.A. ("AMCO"), con sede legale in Napoli, via Santa Brigida n. 39. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Condominio Residence Livenza contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Pordenone del 2 luglio 2019 repertorio n. 745; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/10/2019 ai nn. 14932/2649; Importo ipoteca: € 7.032,58; Importo capitale: € 17.000,00; Note: per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 716 Subalterno 12 ed a carico [REDACTED] per i diritti pari a 12,600/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili: riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 716 Subalterno 9 riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 716 Subalterno 53.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Civile abitazione

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1150,00 euro. **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:** 250,00 euro.

**Millesimi di proprietà:** 12.6.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** servitù e atti di cui all'atto del Notaio E. Sartorio di Conegliano in ata 03 agosto 1979, rep. n. 58443, trascritto a Pordenone il 9 agosto 1979 ai n.ri 7005/6019, ed alla convenzione con il Comune di Sacile per atto autentificato dal Notaio G. Salice i Pordenone in data 19 maggio 1977 n. 109213 rep., ivi registrato il 23 maggio 1977 al n. 9860 vol. 274. Le porzioni di scoperto indicate in giallo nella planimetria, allegata alla convenzione per atto Notaio Salice rep. n. 109213, sono gravate di servitù di parcheggio ad uso pubblico per autovetture.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente

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

**Avvertenze ulteriori:** Il C.T.U ha accertato presso l'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO Dall'Antonia Giuseppe, in data 26/10/1992, ai nn. 51207; trascritto a Pordenone, in data 25/11/1992, ai nn. 12931/10027.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Mogliano Veneto (TV) C.F. 02729300273 dal 12/09/2006 al 22/01/2007 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO Talice Paolo, in data 12/09/2006, ai nn. 64558/18054; trascritto a Pordenone, in data 16/09/2006, ai nn. 16773/9767.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/01/2007 al 23/12/2010 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO Talice Paolo, in data 22/01/2007, ai nn. 65612/18903; trascritto a Pordenone, in data 25/01/2007, ai nn. 1562/948.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 23/10/2010 al 21/06/2012 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Maria Ciarbonetti, in data 23/12/2010, ai nn. 76984; trascritto a Pordenone, in data 28/12/2010, ai nn. 19422/12899.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 21/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gagliardi Antonio, in data 06/10/2009, ai nn. 204133/23211; trascritto a Pordenone, in data 28/06/2012, ai nn. 8296/6187.

**Note:** Nella compravendita è compresa la comproprietà in ragione di 12,60/1000 (dodici virgola sessanta millesimi) su tutte le parti ed enti comuni del fabbricato a sensi degli artt.1117 e seguenti del C.C., e in particolare sull'appartamento del custode censito al catasto dei fabbricati - foglio 9 - M.N. 716 sub 9, viale Repubblica, p 1 - cat. A/2 - c.1.3 - vani 4 - R.C. euro 330,53 e sul b.c.n.c. M.N. 716 sub 53 (sala comune al piano primo) il tutto come meglio specificato nel Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali, che, trovasi allegato all'atto in data 31 luglio 1981

n.61932 di rep. notaio E. Sartorio di Conegliano, ivi registrato in data 19 agosto 1981 al n. 3093.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n.238/1977 e successive varianti.

Intestazione: ICAP S.p.a

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione centro servizi per negozi e minialloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 25/06/1977 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/05/1981 al n. di prot. 1/81

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso da D/2 in A/2 in assenza di pratica edilizia.

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Cambio della destinazione d'uso dell'immobile da locali ad uso residence a civile abitazione.

Note: Oneri di regolarizzazione descritti nella sezione urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n°0839/Pres. del 19.12.1984 e successive modifiche e varianti (aggiornata alla variante 87 approvata con delibera consiliare n°. 59 del 28.11.2016 e)
Zona omogenea:	B2 (zona residenziale mista di tipo semintesivo)
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione in zona B2 Indice di fabbricazione: 2.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; rapporto di copertura 0.5, altezza massima 12.5 m, distanza dai confini minimo m. 5,0 o in aderenza a fabbricato preesistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2
Rapporto di copertura:	0.5
Altezza massima ammessa:	12.5 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso da D/2 in A/2 in assenza di pratica edilizia.

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Cambio della destinazione d'uso dell'immobile da locali ad uso residence a civile abitazione senza opere edilizie. Sanzione amministrativa: € 308,00, oneri professionali e varie: € 1.500,00, contributo di costruzione : € 3.500,00, monetizzazione per la realizzazione di un parcheggio di relazione (mq 12,5 \* euro 514.55): € 6.432,00.

**Spese di sanatoria presunte: € 11.740,00.**

Note: Il sottoscritto ritiene che non è necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità in quanto conformemente a quanto indicato art. 4 comma 3 del Regolamento di attuazione della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 "Codice regionale dell'edilizia" " nel caso di intervento edilizio eseguito su edificio o unità immobiliare esistenti o di loro parti, in possesso del certificato di agibilità, il rilascio di nuovo certificato è necessario esclusivamente se l'intervento stesso rileva ai fini delle caratteristiche strutturali dell'edificio o dell'unità immobiliare. La non rilevanza dell'intervento ai fini delle caratteristiche strutturali ed il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ai fini del presente articolo, sono asseverate dal progettista dell'intervento edilizio o da altro professionista abilitato all'atto della dichiarazione della fine dei lavori o in sede di sanatoria".

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

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

l'immobile è ubicato al secondo piano del Residence "Livenza", sito in viale Repubblica n. 23, nella zona semi-centrale del Comune di Sacile (cfr. allegato 5, foto da n. 1 a n. 6). Si accede all'immobile da viale Repubblica 23; l'appartamento è ubicato al secondo piano, interno 5, e consiste in un monolocale adibito a civile abitazione (cfr. allegato 5, foto da n. 7 a n. 10). L'immobile è composto da un unico vano (cfr. allegato 5, foto da n. 11 a n. 14) e un bagno (cfr. allegato 5, foto da n. 15 e n. 16). L'ingresso ha una superficie netta pari a circa 3,2 mq (cfr. allegato 5, foto n. 17), il vano ha una superficie netta pari a circa 24 mq, il bagno ha una superficie netta di circa 3,7 mq e il terrazzo ha una superficie netta di circa 4,4 mq (cfr. allegato 5, foto n. 18 e n. 19). L'altezza utile degli ambienti è di circa 2,68 m. Struttura e finiture esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: è stato costruito nel periodo 1978-1980 e ha struttura portante in cemento armato. L'appartamento ha esposizione a nord. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1978- 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.68 m

L'intero fabbricato è composto da n. sei piani complessivi di cui fuori terra n. cinque e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile si presentano in condizioni mediocri , mentre il corpo scala è in sufficienti condizioni.

Finiture interne ed impianti

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:Le pareti interne sono rifinite con idropittura. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Gli infissi interni, in discrete condizioni, sono tamburati in legno. Gli infissi esterni, in discrete condizioni, sono in alluminio e dotati di vetrocamera e tapparelle in PVC. Per l'impianto elettrico non è stato prodotto il certificato di conformità. L'impianto idrico, realizzato con tubazioni in acciaio zincato, è privo di certificato di conformità. L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale con radiatori come terminali. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta mediocre. Il Perito estimatore ha accertato la presenza di sondaggi nel corridoio, in prossimità dello scarico della vasca da bagno dell'appartamento oggetto di perizia, nonché danni da efflorescenze sulla tinteggiatura dei muri (cfr. allegato 5, foto 20 e 21). L'amministratore ha comunicato telefonicamente che una perdita dalla vasca da bagno ha causato danni in una porzione del corridoio e all'appartamento e alle aree comuni sottostanti, le spese preventivate sono di circa 3.900,00 euro come da preventivi allegati alla relazione estimativa (cfr. allegato 11 Documenti forniti dall'amministratore condominiale). In data 30-01-2025 ricevo dall'Amministratore la seguente documentazione e comunicazioni (cfr. allegato 11): "1) Regolamento interno. 2) Regolamento del fabbricato. 3) Copia Ape redatta nel 2020 e valida fino al 16/07/30. 4) Copia ultimo verbale di condominio datato 16/09/24 relativo al consuntivo 22/23 dal quale risultano diversi lavori necessari da eseguire, alcuni non rinviabili ulteriormente, con i preventivi preparati per la prossima assemblea. 5) Copia preventivi per riparazione dei danni causati dalla vasca da bagno dell'unità immobiliare oggetto della vendita all'asta, al corridoio, e ad altre unità immobiliari sottostanti, spese che saranno tutte a carico della medesima unità, qualora l'assicurazione non intervenisse in qualche maniera o almeno in parte, la differenza eventuale sarà a carico della medesima unità. Per eseguire gli interventi di riparazione si dovrà attendere che i muri si asciughino, e ci vorrà abbastanza tempo, in quanto nelle pavimentazioni ci sono i pradalles. Per i quali invito a verificare in internet il tempo di asciugatura prima di poter aggiustare e dipingere. 6) Al momento attuale non ci sono cause di alcun genere, ne contro estranei, ne contro il condomino interessato alla vendita all'asta del suo appartamento, esiste a suo carico un vincolo per il quale l'inquilina versa al condominio 300 euro al mese a saldo del pregresso non pagato dal proprietario e delle spese condominiali che mano a mano che passano gli anni si realizza, che ammontano a circa 1150 euro all'anno, salvo aumenti imprevedibili delle forniture di Acqua, Enel, e Gas, che mutano in aumento continuativamente. 7) Copia della ripartizione delle spese dell'anno 22/23, dal 1/10/22 al 31/09/23) La signora Benzant inquilina del signor Basso Lino proprietario dell'unità immobiliare oggetto di asta, ha versato per l'anno 23/24 Euro 1500. Ovviamente l'anno 24/25 è già avanti di mesi 4 per cui ci saranno da versare le spese condominiali relative subito dopo la prossima assemblea. Si informa che poco prima di Natale si sono verificate infiltrazioni di pioggia dal tetto condominiale in due appartamenti per cui si stanno preparando i preventivi di spesa per il rifacimento di esso in quanto la guaina è danneggiata qua e là, con riferimento alla diversa tipologia di rifacimento del medesimo (Lamiera, Guaina) che si deciderà di effettuare, la spesa sarà di una certa entità. Nel frattempo si è provveduto a stendere sopra il tetto dei grandi teli di nailon a protezione. Si è già parlato su come riparare i terrazzini che spandono sul marcapiani della facciata e la rovinano, la loro riparazione sarà oggetto di una prossima assemblea. Alla pensilina che circonda tutto l'edificio, sarà

certamente da rifare la guaina in quanto presenta perdite in più punti. Si informa che quasi tutte, se non proprio tutte le tubazioni interne degli appartamentoini, sono corrose dalla ruggine, e più volte si è dovuto intervenire nei vari singoli appartamentoini per sostituirle, vista la periodicità continuativa dell'evento, sembra che il problema sia esteso a quasi tutti. Abbiamo preparato il preventivo per la sostituzione della pompa rotta del sollevamento acque piovane, posta in un profondo pozzo in giardino. Lo scorso anno si era rotto per la seconda volta la tubazione adduttiva dell'acqua potabile al condominio, per la seconda volta in due anni, per cui in assemblea si è discusso di preparare un preventivo di spesa per sostituirla interamente, stante la ripetitività del guasto che comporta una spesa notevole per acqua dispersa sotto il piazzale fino a che ci si accorge del guasto. Poiché si dovrà scavare attraverso il piazzale antistante il fabbricato, lungo la diagonale, una volta rifatta la tubazione, si dovrà riasfaltare il piazzale che risulta rotto in più parti. La fattura del muratore per lo scavo della rottura della tubazione come sopra indicata, deve ancora essere saldata. OMISSIS Per serie e gravi problematiche inerenti alla mia salute, compatibilmente con essa, la prossima assemblea del condominio, quasi sicuramente sarà tenuta in Febbraio 25 verso la fine del mese, o ai primi di Marzo, nella quale se non verranno approvati tutti i lavori sopraindicati, sicuramente almeno una parte di essi, a seconda dell'urgenza e anche delle disponibilità economiche dei signori condomini."

La documentazione fornita è stata vagliata dallo scrivente, il quale ha escluso il documento indicato al numero 4, poiché non pertinente alla richiesta, e parte del documento al numero 7, in quanto contenenti dati relativi ad altre unità immobiliari.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **discrete**

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

##### Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **da ristrutturare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**  
conformità: **non a norma**

Note: per l'impianto non è stato fornito il certificato di conformità

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano**

Note: L'amministratore ha fornito tutta la documentazione richiesta

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	36,00	€ 1.200,00
terrazza	superf. esterna lorda	0,35	1,40	€ 1.200,00

37,40

**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: 1 semestre-2024

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1400

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

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I) Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II) E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato

dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Sacile; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Sacile; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sacile; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200.

**8.2 Valutazione corpi:****Civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.880,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano primo	36,00	€ 1.200,00	€ 43.200,00

terrazza	1,40	€ 1.200,00	€ 1.680,00
----------	------	------------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.880,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 45.000,00
Valore corpo	€ 44.940,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.940,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.940,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	37,40	€ 44.940,00	€ 44.940,00

**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% )	€ 6.741,00
---	------------

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.740,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.209,00
---	-------------

**Allegati**

- 1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
  - a) una planimetrie catastale dell'appartamento;
  - b) una porzione del foglio di mappa;
  - c) una visura storica al catasto fabbricati;
  - d) un elenco immobili;
  - e) un elaborato planimetrico.
- 2) documenti inviati a vari enti:
  - a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Sacile;
  - b) una richiesta all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Treviso;
  - c) due richieste di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate;
  - d) una richiesta di copia dell'atto di compravendita;
  - e) due richieste di documenti all'amministratore condominiale;
- 3) un verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (21 foto);
- 6) documentazione urbanistico – edilizia:
  - a) concessione edilizia n° 238/1977;
  - b) autorizzazione abitabilità;
- 7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
- 8) documenti rilasciati da vari enti:
  - a) una risposta dell'Ufficiale di Stato Civile di Treviso;
  - b) una risposte dell'Agenzia delle Entrate di Treviso.
- 9) un attestato di prestazione energetica:
  - a) una copia dell'attestato di prestazione energetica;
  - b) una copia della ricevuta di deposito;
- 10) due ispezioni ipocatastali;
- 11) documenti forniti dall'amministratore (33 pagine);
- 12) perizia con omissione dati sensibili.

Data generazione:

08 - 02 - 2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Antonino Nicita