

---

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

promossa da: **Italfondario Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **264/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione uni-**  
**familiare**

**Esperto alla stima:** Dottore Agronomo Alessandro Quattrin  
**Codice fiscale:** QTTLN72P15G888H  
**Partita IVA:** 01673140933  
**Studio in:** Via Montello 29 - 33080 Zoppola  
**Telefono:** 366 2085199  
**Fax:**  
**Email:** alessandroquattrin@gmail.com  
**Pec:** a.quattrin@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Salvarolo 30 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Descrizione zona:** Il compendio immobiliare costituito da un'abitazione residenziale con annesso accessorio, insistente su lotto pertinenziale di mq. 1.160, risulta ubicato in zona agricola, a circa 5 km dal centro abitato di Pramaggiore.

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] (1/1), foglio 2, particella 370, subalterno 2, indirizzo Via Salvarolo 30, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie 201, rendita € 298,25, [REDACTED] (1/1), sezione censuaria Pramaggiore, foglio 2, particella 370, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1160

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] (1/1), sezione censuaria Pramaggiore, foglio 2, particella 370, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1160, [REDACTED] (1/1), foglio 2, particella 370, subalterno 3, indirizzo Via Salvarolo 30, comune Pramaggiore, categoria C/2, classe 3, consistenza 65, superficie 71, rendita € 28,87

### 2. Possesso

**Bene:** Via Salvarolo 30 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Salvarolo 30 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Salvarolo 30 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Credit Agricole Friuladria S.p.A, Banca Popolare Friuladria S.p.A.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Credit Agricole Friuladria S.p.A, Banca Popolare Friuladria S.p.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Salvarolo 30 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Salvarolo 30 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Salvarolo 30 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Salvarolo 30 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Prezzo da libero:** € 77.435,00

**Prezzo da occupato:**

## Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, [REDACTED], libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 15.01.2019, in evasione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 28 febbraio 2019, alla presenza del sostituto custode [REDACTED] ho provveduto ad ispezionare internamente ed esternamente l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Trattandosi di unità immobiliare ad uso residenziale, composta da immobile ad uso civile abitazione di tipo economico e fabbricato accessorio destinato a deposito e relativa corte comune, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto.

Beni in Pramaggiore (VE)  
Località/Frazione Salvarolo  
Via Salvarolo 30

**Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare**

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 economico [A3] sito in frazione: Salvarolo, Via Salvarolo 30

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] (1/1), foglio 2, particella 370, subalterno 2, indirizzo Via Salvarolo 30, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie 201, rendita € 298,25

Confini: Confini partendo da nord e procedendo in senso orario: Foglio 2 particella 314, strada, Foglio 2 particella 330.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] (1/1), sezione censuaria Pramaggiore, foglio 2, particella 370, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1160

Confini: Confini partendo da nord e procedendo in senso orario: Foglio 2 particella 314, strada, Foglio 2 particella 330.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Salvarolo, Via Salvarolo 30

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] (1/1), sezione censuaria Pramaggiore, foglio 2, particella 370, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1160

**Confini:** Confini partendo da nord e procedendo in senso orario: Foglio 2 particella 314, strada, Foglio 2 particella 330.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] (1/1), foglio 2, particella 370, subalterno 3, indirizzo Via Salvarolo 30, comune Pramaggiore, categoria C/2, classe 3, consistenza 65, superficie 71, rendita € 28,87

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto è inserito nella zona rurale del comune di Pramaggiore, sito in via Salvarolo n°30, in direzione nord-ovest rispetto al centro abitato, da cui dista circa 5 km.. Esso è costituito da fabbricato ad uso abitazione con giardino di pertinenza posta ai piani terra e primo con annessa soffitta al piano secondo e da fabbricato accessorio adibito a deposito.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non presenti.

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi (Presenti), Scuole dell'obbligo (Presenti), Farmacia (Presente), Trasporti pubblici (Presenti), Verde pubblico (Presente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non presenti.

**Attrazioni storiche:** Non presenti.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE), Via Salvarolo 30**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pramaggiore (VE), Via Salvarolo 30**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto di mutuo ipotecario; A rogito di Giorgio Pertegato in data 23/11/2009 ai nn. 277383/18305 in data 01/12/2009 ai nn. 41116/9127; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 50000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria S.p.A contro [REDACTED] Derivante da: Atto di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a in data 30/11/2018 ai nn. 39918/27130.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Atto di mutuo ipotecario; A rogito di Giorgio Pertegato in data 23/11/2009 ai nn. 277383/18305 in data 01/12/2009 ai nn. 41116/9127; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 50000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria S.p.A contro [REDACTED] Derivante da: Atto di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a in data 30/11/2018 ai nn. 39918/27130.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pramaggiore (VE), Via Salvarolo 30**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3500**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Non è presente condominio.**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi CDU**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: F**

**Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica a firma Ing. Lorenzo Quattrin avente codice identificativo 19212/2019, valido fino al 04/03/2029, chiave: 5c740c74c4.**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [G2] sito in Pramaggiore (VE), Via Salvarolo 30**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Non è presente condominio.**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Trattasi di modesta unità immobiliare ubicata al piano terra.**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**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:** [REDACTED] dal 29/04/1997 al 15/02/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pertegato Giorgio, in data 29/04/1997, ai nn. 31403; trascritto a Pordenone, in data 08/05/1997, ai nn. 11250/7905.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 19/02/2018, ai nn. 3197/2017; trascritto a Venezia, in data 19/06/2018, ai nn. 20444/14097.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/04/1997 al 15/02/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pertegato Giorgio, in data 29/04/1997, ai nn. 31403; trascritto a Pordenone, in data 08/05/1997, ai nn. 11250/7905.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/02/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 19/02/2018, ai nn. 3197/2017; trascritto a Venezia, in data 19/06/2018, ai nn. 20444/14097.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Salvarolo, Via Salvarolo 30**

Numero pratica: C97-040

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 14/01/1998 al n. di prot. 3901

NOTE: Trattasi di lavori finalizzati alla realizzazione di un portico esterno alla facciata principale e modifica della forometria esterna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Salvarolo, Via Salvarolo 30**

Numero pratica: 8342

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Lavori di costruzione opere edili

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 09/12/1998 al n. di prot. 8342

NOTE: I lavori concessionati con la C97-040 del 14-01-1998 non hanno avuto seguito per quanto attiene la dichiarazione di fine dei lavori e il certificato di collaudo statico.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il portico esterno, autorizzato con concessione edilizia n°C97-040 del 14-01-1998, è stato realizzato in sfregio a quanto previsto e più precisamente presenta uno sporto di m. 2.30 in luogo dei m. 1.5 autorizzati. Inoltre le feritoie poste al secondo piano non sono state tamponate come prescritto dalla succitata concessione. Infine non risulta essere stata realizzata la modifica dei fori al piano terra come previsto dal progetto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere abusive (portico).

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del portico eseguito in sfregio a quanto previsto dalla concessione edilizia e tamponamento dei fori presenti al secondo piano.

Opere di demolizione: € 3.000,00

Tamponamento dei fori: € 800,00

Oneri Totali: € 3.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi presumibilmente di unità immobiliare edificata ante 1967, per la quale non si è reperita alcuna documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pramaggiore.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.
Norme tecniche di attuazione:	Il compendio immobiliare ricade in zona omogenea E 2 - agricole produttive; risulta, inoltre, parzialmente gravato da vincolo di rispetto fluviale e da vincolo di rispetto stradale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Vincolo di rispetto fluviale.
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi allegate norme Tecniche Operative.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.
Norme tecniche di attuazione:	Il compendio immobiliare ricade in zona omogenea E 2 - agricole produttive; risulta, inoltre, parzialmente gravato da vincolo di rispetto fluviale e da vincolo di rispetto stradale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Vincolo di rispetto fluviale.
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi allegate norme Tecniche Operative.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione di tipo economico ubicata in un contesto rurale, a circa 5 km dal centro abitato di Pramaggiore. L'immobile presenta pianta rettangolare; il piano terra presenta una zona giorno costituita da cucina, sbratta, soggiorno e servizio igienico, nonché vani adibiti a ripostiglio, cantina e vano scale di accesso al piano primo. Esternamente, in corrispondenza della facciata sud-est, è presente una porzione porticata. Il piano secondo consta di due camere, di un ripostiglio e del vano scale di accesso al piano secondo. In corrispondenza del lato nord-ovest è presente una porzione esterna a terrazza. Infine, il piano secondo è destinato a soffitta.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **284,86**

E' posto al piano: T-1 2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,56

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta mediocri condizioni generali di manutenzione e di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>legno</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: Trattasi di pavimentazione della porzione posta al piano terra.

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **da ristrutturare**  
Riferito limitatamente a: Trattasi di pavimentazione posta al piano primo.

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
Note: Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico non è stato possibile acquisire la conformità dell'impianto elettrico; pertanto non si dichiara la conformità dello stesso.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**  
Note: Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico non è stato possibile acquisire la conformità dell'impianto idrico; pertanto non si dichiara la conformità dello stesso.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**  
Note: Impianto dismesso.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali depositate, per le quali è stata verificata in loco la rispondenza con lo stato di fatto entro i normali limiti di legge. La superficie è espressa in termini di superficie commerciale lorda e la determinazione della consistenza è stata effettuata in aderenza alle istruzioni tecniche emanate dall'OMI.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Civile abitazione Piano Terra	superf. esterna lorda	1,00	92,60	€ 400,00
Civile abitazione Piano 1	superf. esterna lorda	1,00	75,26	€ 400,00
Civile abitazione Piano 2	superf. esterna lorda	0,50	37,50	€ 400,00
Civile abitazione Portico e terrazza	superf. esterna lorda	0,10	4,20	€ 400,00

209,56

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2018

Zona: Pramaggiore

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1250

**Accessori:**

A

1. Giardino

Identificato al n. 30

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 1160 mq

Valore a corpo: € 0

Note: Il sopra descritto accessorio è contraddistinto con il sub 1, descritto come bene non censibile scoperto comune a tutti i sub del Foglio 2 particella 370. Il valore di stima della pertinenza è compreso nella stima delle singole unità immobiliari.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Trattasi di fabbricato ad uso deposito a pianta rettangolare, staccato rispetto all'abitazione e situato in posizione sud-est rispetto a quest'ultima. L'immobile consta di due porzioni di cui una a doppia falda e con altezza al colmo di 4.45 m. mentre la seconda porzione a falda unica è posta al lato ovest della precedente ed ha un'altezza massima di 3.68 m. ed un'altezza minima di 2,50 m. (misure desunte da planimetrie catastali).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,75**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.68

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni generali di conservazione e manutenzione mediocri.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

### Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **scarse**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali depositate, per le quali è stata verificata in loco la rispondenza con lo stato di fatto entro i normali limiti di legge. La superficie è espressa in termini di superficie commerciale lorda e la determinazione della consistenza è stata effettuata in aderenza alle istruzioni tecniche emanate dall'OMI.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzini e locali di deposito	superf. esterna lorda	0,25	18,19	€ 400,00
			<b>18,19</b>	

18,19

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2018

Zona: Pramaggiore

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1250

**Accessori:**

B

1. Giardino

Identificato al n. 30

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 1160 mq

Valore a corpo: € 0

Note: Il sopra descritto accessorio è contraddistinto con il sub 1, descritto come bene non censibile scoperto comune a tutti i sub del Foglio 2 particella 370. Il valore di stima della pertinenza è compreso nella stima delle singole unità immobiliari.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Metodo logico comparativo per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari registrati in recenti compravendite di personale conoscenza. Nella formazione del giudizio di stima si altresì tenuto conto delle indicazioni fornite dai principali borsini immobiliari e dell'Osservatorio OMI.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino FIMAA, FIAIP, OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 500 a 900 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Compravendite di personale conoscenza, altre informazioni assunte in loco.



## 8.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.824,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione Piano Terra	92,60	€ 400,00	€ 37.040,00
Civile abitazione Piano 1	75,26	€ 400,00	€ 30.104,00
Civile abitazione Piano 2	37,50	€ 400,00	€ 15.000,00
Civile abitazione Portico e terrazza	4,20	€ 400,00	€ 1.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.824,00
Valore corpo			€ 83.824,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.824,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.824,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.276,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzini e locali di de- posito	18,19	€ 400,00	€ 7.276,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.276,00
Valore corpo			€ 7.276,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.276,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.276,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino	209,56	€ 83.824,00	€ 83.824,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Giardino	18,19	€ 7.276,00	€ 7.276,00

**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% )	€ 13.665,00
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:	€ 77.435,00
---	-------------

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Soggetta ad imposta di registro.

**Allegati**

- 1) Decreto di nomina perito estimatore,
- 2) Atti di provenienza,
- 3) Visure catastali,
- 4) Estratto di mappa catastale,
- 5) Planimetria ed elaborato catastale,
- 6) Elaborati fotografici,
- 7) Titoli abilitativi edilizi,
- 8) Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori e destinazione urbanistica,
- 9) Attestato di prestazione energetica,
- 10) Certificato di stato libero.

Data generazione:  
09-05-2019 15:05:32

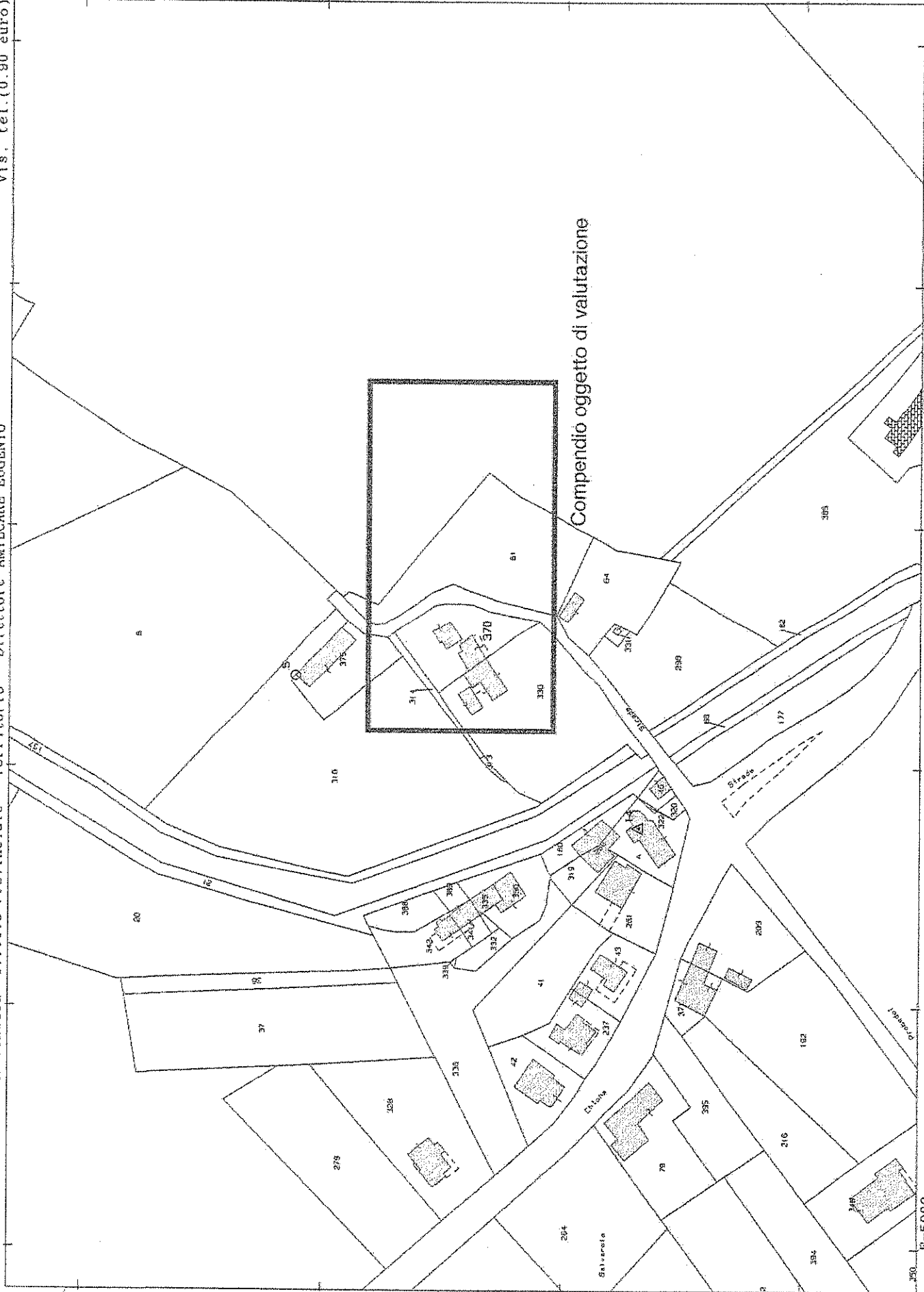
L'Esperto alla stima  
**Alessandro Quattrin**

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2018 E.I.

ALLEGATO 4

ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE



TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2018 E.I.

ALLEGATO 5

PLANIMETRIA ED ELABORATO CATASTALE

Direzione Provinciale di Venezia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: PRAMAGGIORE  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappa	del:
PRAMAGGIORE			2	370		697	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via salvarolo		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE. SCOPERTO	
2	via salvarolo		T-1 2			COMUNE A TUTTI I SUB	
3	via salvarolo		T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO LOCALE DI DEPOSITO	

Unità immobiliari n. 3

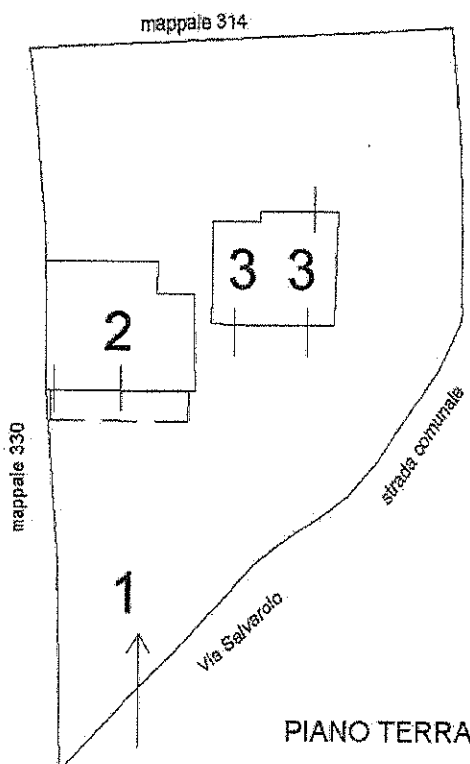
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

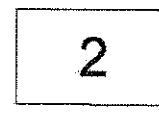
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Mongera Angelo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia N. 994

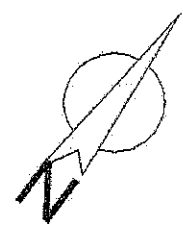
Comune di Pramaggiore	Protocollo n. VE0060254 del 23/03/2009
Sezione: Foglio: 2 Particella: 370	Tipo Mappale n. 697 del 07/01/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2019 - n. T279528 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di PRAMAGGIORE (G981) - < Foglio: 2 - Particella: 370 - Elaborato planimetrico >

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0060254 del 23/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pramaggiore

Via Salvarolo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 370

Subalterno: 3

Compilata da:  
Mongera Angelo

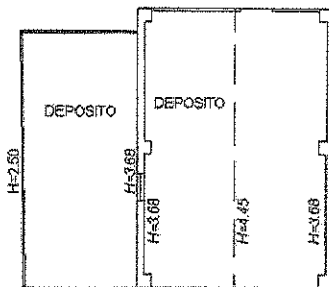
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

N. 994

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2019 - n. T299955 - Richiedente: QTTLN72P15G888H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di PRAMAGGIORE (G981) - < Foglio: 2 - Particella: 370 - Subalterno: 3 >  
VIA SALVAROLO piano: T;



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0060254 del 23/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pramaggiore

Via Salvarolo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 370  
Subalterno: 2.

Compilata da:  
Mongera Angelo

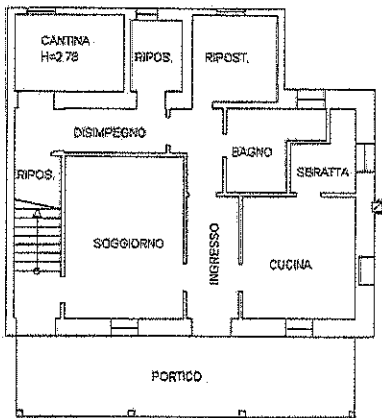
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

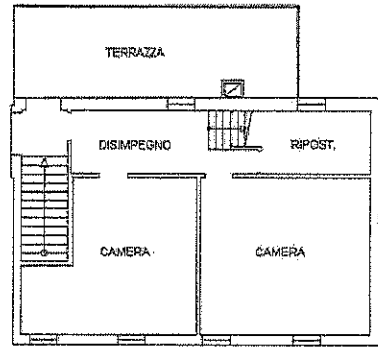
N. 994

Scheda n. 1

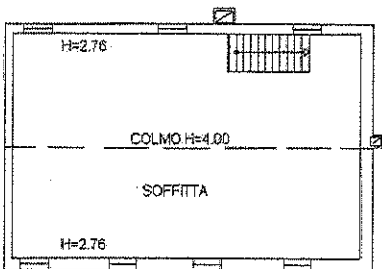
Scala 1:200



PIANO TERRA - H=2,56



PIANO PRIMO - H=2,54



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2019 - n. T299953 - Richiedente: QTTLN72P15G888H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di PRAMAGGIORE (3981) - < Foglio: 2 - Particella: 370 - Subalterno: 2 >  
VIA SALVAROLO piano: T-1-2;