
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **256/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Renato Giust
Codice fiscale: GSTRNT62D09H657K
Partita IVA: 01232790939
Studio in: Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile
Telefono: 3471055179
Fax:
Email: renatogiust@gmail.com
Pec: renato.giust@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Belvedere, 26 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Descrizione zona: Zona residenziale in prossimità della Strada Regionale "Postumia" Portogruaro-Oderzo frazione Blessaglia abitazione del tipo a villa due piani fuori terra e scoperto annesso. Collegamenti principali: Strada statale SS 53 'Postumia' Treviso - Portogruaro Strada provinciale SP 60 Strada provinciale SP 64 'Persiana' Blessaglia - Cinto Caomaggiore

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 8, particella 253, subalterno 2, indirizzo Via Belvedere 3, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 4, consistenza 19mq, superficie 24mq, rendita € 13.74

2. Possesso

Bene: Via Belvedere, 26 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] coniugato con [REDACTED] [REDACTED] comproprietario immobile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Belvedere, 26 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Belvedere, 26 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

5. Comproprietari



Beni: Via Belvedere, 26 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Belvedere, 26 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Belvedere, 26 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Belvedere, 26 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. in data 26.10.2016, il sottoscritto è stato nominato dal Giudice incaricato dell'esecuzione immobiliare n.256/2017 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile

ACCERTAMENTI ESEGUITI

- sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune;
- documentazione fotografica (Allegato n.9);
- acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili;
- acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali;
- acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile;



- ispezione ipotecaria
- acquisizione dell'estratto di PRGC, e relative NTA;
- acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione del fabbricato;
- attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori.



Beni in **Pramaggiore (VE)**
Località/Frazione **Blessaglia**
Via Belvedere, 26

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020 frazione:
Blessaglia, Via Belvedere, 26

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 253, subalterno 2, indirizzo Via Belvedere 3, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 4, consistenza 19mq, superficie 24mq, rendita € 13.74

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento fa parte di un complesso di due abitazioni con scoperto esterno in zona residenziale in prossimità della Strada Regionale "Postumia" Portogruaro-Oderzo.

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 e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Zona delle risorgive.

Attrazioni storiche: Interessante da visitare: la colossale chiesa affiancata da un bellissimo ed alto campanile.

Principali collegamenti pubblici: ATVO- linea 108C 10,6 km, ATVO Linea 28 Venezia 68,4 km, Linea E61 13,41 km, BUSITALIA FAST SIMET 73,00 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] coniugato con [REDACTED]



comproprietario immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: sentenza di condanna; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/02/2018 ai nn. 3613/541.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/10/2017 ai nn. 33841/22541.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE in data 27/11/2015 ai nn. 33502/3655.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/01/2014 ai nn. 3/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "E"

Note Indice di prestazione energetica: In corso di redazione verrà prodotto ad integrazione della perizia

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] *

(1) Proprietà per ½ [REDACTED]

[REDACTED] * (1) Proprietà per 1/2 al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di [REDACTED], in data 24/12/2013, ai nn. 200/134; registrato a Portogruaro, in data 31/12/2013, ai nn. 2096; trascritto a Portogruaro, in data 02/01/2014, ai nn. 1/200/134.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/08/2013 al 15/11/2013 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Portogruaro, in data 15/11/2013, ai nn. 29908/20694.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia prot n 1928 registro costruzioni n 17 14-06-1972 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di una casa civile abitazione con due appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1972 al n. di prot. 1928

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 17

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria Prot n 1841-6133 prat n 0027-2018 del 22-06-2018 01_0

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Rilascio in data al n. di prot. 0027-2018

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancano integrazioni alla domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria

Regolarizzabili mediante: integrazione pratica

: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Assetto del Territorio - PAT - Giunta della Città Metropolitana di Venezia Delibera n. 14 del 20-02-2013. Piano degli Interventi Delibera Consiglio Comunale n. 36 del 30-11-2015
Zona omogenea:	ART. 22.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B2 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – Z.T.O. B2
Norme tecniche di attuazione:	ART. 22.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B2 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – Z.T.O. B2 Le zone B2 sono caratterizzate da edifici prevalentemente a blocco isolato con discreta densità edilizia. Salvo più puntuali indicazioni fornite dagli elaborati grafici l'edificazione è



soggetta alle seguenti norme: 1) DESTINAZIONE: Art. 18; 2) TIPOLOGIA EDILIZIA: a blocco isolato, in linea, a schiera; 3) DENSITA' FONDIARIA: 1,00 mc/mq. 4) ALTEZZA DEI FABBRICATI: non superiore a quella di edifici circostanti, col massimo di ml 9,00 e nel rispetto del R.E.C. e dell'Art. 8 del D.M. 1444/'68; 5) NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: non più di 3; 6) RAPPORTO DI COPERTURA: 30%; 7) DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI: deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, col minimo di ml 10,00 e nel rispetto del R.E.C. e dell'Art. 9. del D.M. 1444/'68; è comunque di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del c.c. La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre l'altezza del fabbricato adiacente, fino al massimo consentito nella zona. Tra pareti non finestrate la distanza minima è ridotta a ml 6,00; 8) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: in ogni caso diverso dalla costruzione in aderenza, deve essere pari alla metà della distanza tra fabbricati, con minimo di ml 5,00 e nel rispetto del R.E.C. E' consentita inoltre l'edificazione a confine con parete cieca, se è prevista la realizzazione di edifici contigui ed è rispettata la distanza da fabbricati nel lotto confinante; 9) DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE: come da Art. 17 punto 2. Sono da osservare distanze maggiori qualora le tavole di Piano impongano l'allineamento con gli edifici esistenti. 10) AREE SCOPERTE: vanno sistemate a giardino alberato a tappeto erboso. 11) STRUMENTI ATTUATIVI: La cubatura complessiva degli edifici, riferita alla superficie territoriale di intervento, non dovrà essere superiore a 1,50 mc/mq. In relazione a particolari situazioni nelle quali si rendesse opportuno il riordino del tessuto urbanistico o edilizio esistente, o per assicurare l'ordinato inserimento dei nuovi edifici, qualora ritenuto opportuno dal Dirigente o Responsabile dell'ufficio o del servizio e su conforme Delibera del Consiglio Comunale e parere favorevole della Commissione Edilizia può essere prescritto l'obbligo di preventivo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche o di un progetto planivolumetrico di utilizzo che possono prevedere: a) allineamenti diversi dagli esistenti; b) distanze dai confini e dal ciglio stradale e tra edifici diverse da quelle previste nel presente articolo;



	c) altezze effettive e numero dei piani dovranno risultare dallo studio per l'inserimento degli edifici o delle modificazioni nel contesto della zona di appartenenza. Comune di Pramaggiore marzo 2008 Per i fabbricati delle Z.T.O. B 2/6, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 23, 25, 32, 36, gli interventi ammessi sono quelli del punto 2 dell'Art. 18 delle N.d.A. Nei lotti liberi residui l'edificazione è regolata dalla normativa di zona.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano Assetto del Territorio - PAT - Giunta della Città Metropolitana di Venezia Delibera n. 14 del 20-02-2013. Piano degli Interventi Delibera Consiglio Comunale n. 36 del 30-11-2015
Zona omogenea:	ART. 22.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B2 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – Z.T.O. B2
Norme tecniche di attuazione:	ART. 22.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B2 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – Z.T.O. B2 Le zone B2 sono caratterizzate da edifici prevalentemente a blocco isolato con discreta densità edilizia. Salvo più puntuali indicazioni fornite dagli elaborati grafici l'edificazione è soggetta alle seguenti norme: 1) DESTINAZIONE: Art. 18; 2) TIPOLOGIA EDILIZIA: a blocco isolato, in linea, a schiera; 3) DENSITA' FONDIARIA: 1,00 mc/mq. 4) ALTEZZA DEI FABBRICATI: non superiore a quella di edifici circostanti, col massimo di ml 9,00 e nel rispetto del R.E.C. e dell'Art. 8 del D.M. 1444/'68; 5) NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: non più di 3; 6) RAPPORTO DI COPERTURA: 30%; 7) DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI: deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, col minimo di ml 10,00 e nel rispetto del R.E.C. e dell'Art. 9. del D.M. 1444/'68; è comunque di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del c.c. La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre l'altezza del fabbricato adiacente, fino al massimo consentito nella zona. Tra pareti non finestrate la distanza minima è ridotta a ml 6,00; 8) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: in ogni caso diverso dalla costruzione in aderenza, deve essere pari alla metà della distanza tra fabbricati, con minimo di ml 5,00 e nel rispetto del R.E.C. E' consentita inoltre l'edificazione a confine con parete cieca, se è prevista la realizzazione di edifici contigui ed è rispettata la distanza da



	<p>fabbricati nel lotto confinante; 9) DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE: come da Art. 17 punto 2. Sono da osservare distanze maggiori qualora le tavole di Piano impongano l'allineamento con gli edifici esistenti. 10) AREE SCOPERTE: vanno sistemate a giardino alberato a tappeto erboso. 11) STRUMENTI ATTUATIVI: La cubatura complessiva degli edifici, riferita alla superficie territoriale di intervento, non dovrà essere superiore a 1,50 mc/mq. In relazione a particolari situazioni nelle quali si rendesse opportuno il riordino del tessuto urbanistico o edilizio esistente, o per assicurare l'ordinato inserimento dei nuovi edifici, qualora ritenuto opportuno dal Dirigente o Responsabile dell'ufficio o del servizio e su conforme Delibera del Consiglio Comunale e parere favorevole della Commissione Edilizia può essere prescritto l'obbligo di preventivo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche o di un progetto planivolumetrico di utilizzo che possono prevedere: a) allineamenti diversi dagli esistenti; b) distanze dai confini e dal ciglio stradale e tra edifici diverse da quelle previste nel presente articolo; c) altezze effettive e numero dei piani dovranno risultare dallo studio per l'inserimento degli edifici o delle modificazioni nel contesto della zona di appartenenza. Comune di Pramaggiore marzo 2008 Per i fabbricati delle Z.T.O. B 2/6, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 23, 25, 32, 36, gli interventi ammessi sono quelli del punto 2 dell'Art. 18 delle N.d.A. Nei lotti liberi residui l'edificazione è regolata dalla normativa di zona.</p>
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:	1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	3 piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	superficie 326.30 x 1,50 mc/mq = 489,45 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: rotolanti materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	0,45	9,32	€ 1.087,00
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	0,60	6,72	€ 1.087,00
Disimpegno	sup lorda di pavimento	0,60	2,60	€ 1.087,00
Bagno	sup lorda di pavimento	0,60	4,12	€ 1.087,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,60	8,95	€ 1.087,00
Vano scale	sup lorda di pavimento	0,25	2,83	€ 1.087,00
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	137,03	€ 1.087,00
terrazzo 1	sup lorda di pavimento	0,35	2,78	€ 1.087,00
terrazzo 2	sup lorda di pavimento	0,35	2,54	€ 1.087,00



176,90

Accessori:

A

1. Area scoperta Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 652,61 mq
Destinazione urbanistica: B2
Valore a corpo: € **6000**

A

2. Centrale termica Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 5 mq
Valore a corpo: € **1000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia.

8.2 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta, con annesso Centrale termica

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 199.290,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	9,32	€ 1.087,00	€ 10.130,84
Ripostiglio	6,72	€ 1.087,00	€ 7.304,64
Disimpegno	2,60	€ 1.087,00	€ 2.826,20
Bagno	4,12	€ 1.087,00	€ 4.478,44
Cantina	8,95	€ 1.087,00	€ 9.728,65
Vano scale	2,83	€ 1.087,00	€ 3.076,21
Appartamento	137,03	€ 1.087,00	€ 148.951,61
terrazzo 1	2,78	€ 1.087,00	€ 3.021,86
terrazzo 2	2,54	€ 1.087,00	€ 2.760,98
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 199.290,30
Valore corpo			€ 199.290,30
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 206.290,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.145,15

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta, con annesso Centrale termica	176,90	€ 206.290,30	€ 103.145,15



8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 51.572,58
Riduzione del 30% 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
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 153.217,73
---	---------------------

Data generazione:
02-04-2019 20:04:46

L'Esperto alla stima
Arch. Renato Giust

