
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **35/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2023 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Marco Iannuccelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434521801
Email: marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it
Pec: marco.iannuccelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001

Corpo: Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Intestatari: [REDACTED] nato a [REDACTED] -
diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]
[REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in
regime di separazione dei beni

Dati identificativi: foglio 6, particella 263, subalterno 9, indirizzo Via Piave n. 10, piano S1,
comune Pramaggiore (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 157 m²,
rendita € 306,78

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Intestatari: [REDACTED] -
diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]
[REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in
regime di separazione dei beni

Dati identificativi: foglio 6, particella 263, subalterno 10, indirizzo Via Piave n. 10, piano T,
comune Pramaggiore (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m², superficie 16 m²,
rendita € 10,54

Categoria: Bene Comune Non Censibile [B.C.N.C]

Dati identificativi: foglio 6, particella 263, subalterno 8, indirizzo Via Piave n. 10, piano T,
comune Pramaggiore (VE), categoria B.C.N.C

2. Possesso

Bene: Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001

Corpo: Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001

Corpo: Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001

Corpo: Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

5. Comproprietari

Bene: Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001

Corpo: Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001

Corpo: Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001

Corpo: Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Piave 10 - Pramaggiore (VE) – 30020

Lotto: 001

Corpo: Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive

Prezzo: € 96.000,00



Beni in **Pramaggiore (VE)**

Via Piave, 10

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:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: foglio 6, particella 263, subalterno 9, indirizzo Via Piave n. 10, piano S1, comune Pramaggiore (VE), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 157 m², rendita € 306,78

Derivante da: frazionamento e fusione n. 39145.1/2007 del 19/09/2007 pratica n. VE0244919 in atti dal 19/09/2007 con soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 6 particella 263 sub. 3
- foglio 6 particella 263 sub. 5
- foglio 6 particella 263 sub. 6
- foglio 6 particella 263 sub. 7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni



Dati identificativi: foglio 6, particella 263, subalterno 10, indirizzo Via Piave n. 10, piano T, comune Pramaggiore (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m², superficie 16 m², rendita € 10,54

Derivante da: frazionamento e fusione n. 39145.1/2007 del 19/09/2007 pratica n. VE0244919 in atti dal 19/09/2007 con soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 6 particella 263 sub. 3
- foglio 6 particella 263 sub. 5
- foglio 6 particella 263 sub. 6
- foglio 6 particella 263 sub. 7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: area scoperta comune alle seguenti unità immobiliari:

- foglio 6 particella 263 sub. 9
- foglio 6 particella 263 sub. 10

Dati identificativi: foglio 6, particella 263, subalterno 8, indirizzo Via Piave n. 10, piano T, comune Pramaggiore (VE), categoria B.C.N.C

Derivante da: frazionamento e fusione n. 39145.1/2007 del 19/09/2007 pratica n. VE0244919 in atti dal 19/09/2007 con soppressione delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 6 particella 263 sub. 3
- foglio 6 particella 263 sub. 5
- foglio 6 particella 263 sub. 6
- foglio 6 particella 263 sub. 7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

relativamente all' unità immobiliare identificata al foglio 6 particella 263 sub. 9

- planimetrie catastale non conforme (parete tra cucinino e pranzo)
- indicazione del piano non corretta

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione al Catasto Fabbricati (Docfa)

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale 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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro e Pordenone

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Portogruaro 12 km, Aeroporto di Treviso 52 km, Aeroporto di Venezia 62 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; derivante da verbale di pignoramento immobile Tribunale di Venezia in data [REDACTED]; trascritto a Venezia in data [REDACTED]

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; derivante da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Pordenone in data [REDACTED]; trascritto a Venezia in data [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Domenico Pulejo in data [REDACTED]; registrata a Vicenza in data 2 [REDACTED];
[REDACTED]; iscritta a Venezia in data [REDACTED]; importo ipoteca: [REDACTED];
importo capitale: [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente - Classe energetica D

Indice di prestazione energetica: 152,07 KWh/m²anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari dal 18/12/2009 ad oggi (attuali proprietari)

- [REDACTED]
diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
 - [REDACTED]
diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Domenico Pulejo in data 18/12/2009 ai nn. 57653/7534; registrato a Vicenza in data 21/12/2009 ai nn. 8740/1T; trascritto a Venezia in data 22/12/2009 ai nn. 44025/26034

Proprietario dal 28/04/2008 al 18/12/2009

- [REDACTED]
diritto di proprietà per 1/1
- In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Antonio Michielan in data 28/04/2008 ai nn. 25648/10525; registrato a Portogruaro in data 13/05/2008 ai nn. 1209/1T; trascritto a Venezia in data 14/05/2008 ai nn. 16598/10102

Proprietari da ante ventennio al 28/04/2008

- [REDACTED]
diritto di proprietà per 1/2
 - [REDACTED]
diritto di proprietà per 1/2
- In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale del Comune di Pramaggiore Nerino Barison in data 03/08/1967 al n. 258; registrato a Portogruaro in data 04/10/1967 ai nn. 1548/111; trascritto a Venezia in data 20/11/1967 ai nn. 13860/11322



7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia n. 26/1963

Intestazione: [REDACTED]
Per lavori di nuova costruzione ad uso abitazione
Presentazione in data 23/09/1963
Rilascio in data 15/10/1963
Abitabilità in data 03/01/1966

Autorizzazione edilizia n. 10/1964

Intestazione: [REDACTED]
Per lavori di costruzione di legnaia e lavanderia in aderenza all'abitazione sul lato nord-est
Presentazione in data 18/05/1964
Rilascio in data 19/05/1964

Licenza Edilizia n. 43/1970

Intestazione: [REDACTED]
Per lavori di costruzione di un pollaio
Presentazione in data 04/06/1970
Rilascio in data 06/08/1970 al n. di prot. 2002
Agibilità in data 17/11/1972

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 244/7

Intestazione: [REDACTED]
Per lavori di realizzazione cantina, costruzione garage con legnaia e caminetto, modifica annesso uso pollaio
Presentazione in data 12/08/1986 al n. di prot. 3624
Rilascio in data 15/07/1993
Abitabilità in data 16/07/1993 (licenza n. 107)

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

relativamente all' unità immobiliare identificata al foglio 6 particella 263 sub. 9
- realizzazione di opere in difformità al progetto edilizio originario assentito (forometria, distribuzione interna degli ambienti, scale, ecc.), la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 244/7 rilasciata in data 15/07/1993 riguarda altre opere.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Tale importo è da intendersi del tutto indicativo, precisando che non è garantita l'effettiva sanabilità degli abusi e potrebbe essere necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito (l'opera deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione dell'eventuale domanda di sanatoria edilizia).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: in data 20/12/2023 il comune di Pramaggiore (VE) ha rilasciato apposita certificazione con la quale si attesta che le unità immobiliari pignorate non sono oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio



7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico:

Piano Regolatore Comunale costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

PAT Approvato a seguito della Delibera di Giunta Provinciale n. 14 del 20 febbraio 2013 "Preso d'atto e ratifica dell'approvazione in sede di conferenza dei servizi decisoria del piano di assetto del territorio del comune di Pramaggiore" e divenuto efficace decorsi i quindi giorni della pubblicazione nel BUR n. 23 del 08 marzo 2013.

PI approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30 novembre 2015.

Zona omogenea:

B2 Residenziali di completamento - Art. 22.1 delle Norme Tecniche Operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di **Porzione di bifamiliare e pertinenze esclusive**

Porzione di fabbricato bifamiliare verticale elevato su 3 piani fuori terra oltre a piano interrato. L'abitazione si sviluppa principalmente al piano terra ed è formata dai seguenti vani: ingresso, cucinopranzo, soggiorno, corridoio, 3 camere, bagno, ripostiglio, lavanderia e centrale termica entrambi con accesso dall'esterno.

Attraverso una scala interna si raggiunge il piano interrato in cui è presente un'ampia cantina. Completano il lotto un'area scoperta recintata ad uso esclusivo e 2 fabbricati accessori adibiti rispettivamente a doppio ripostiglio e garage con legnaia.

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'unità immobiliare: **sufficienti**

Caratteristiche strutturali: (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: a falde materiale: ferro e c.a. condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: discrete
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: muratura in blocchi di cemento condizioni: discrete



Componenti edilizie e costruttive: (per quanto accertabile):

Cancello carrabile	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Cancello pedonale	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	riferito a ingresso, cucinino-pranzo, soggiorno e camere tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	riferito a bagno e ripostiglio tipologia: vasistas materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	riferito a camere, bagno, ripostiglio e cantina tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	riferito a cucinino-pranzo e soggiorno tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: blocchi di cls e mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco al civile condizioni: sufficienti
Pavimentazione esterna	materiale: battuto di cemento e mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	riferito a ingresso, soggiorno, corridoio e ripostiglio materiale: Laminato effetto legno condizioni: buone
Pavimentazione interna	Riferito a camere materiale: parquet condizioni: mediocri
Pavimentazione interna	riferito a cucinino-pranzo e bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete



Pavimentazione interna	Riferito a lavanderia, centrale termica e cantina materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	Riferito a ingresso, soggiorno, corridoio, camere e ripostiglio materiale: intonaco al civile condizioni: sufficienti
Rivestimento	riferito a cucinino-pranzo e bagno materiale: intonaco al civile e piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	riferito a lavanderia, centrale termica e cantina materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Impianti: (per quanto accertabile):

Antenna collettiva	tipologia: terrestre condizioni: funzionamento non verificabile conformità: dichiarazione di conformità non presente
Antifurto	tipologia: non presente
Citofonico	tipologia: non presente
Condizionamento	tipologia: non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: funzionamento non verificabile conformità: dichiarazione di conformità non presente
Energia solare	tipologia: non presente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: funzionamento non verificabile conformità: dichiarazione di conformità non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: funzionamento non verificabile conformità: dichiarazione di conformità non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: funzionamento non verificabile conformità: dichiarazione di conformità non presente



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	137,00	1,00	137,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale comunicanti con unità principale	20,00	0,50	10,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale	24,00	0,25	6,00
			153,00

Accessori:

area scoperta recintata ad uso esclusivo identificata al catasto fabbricati al foglio 6 particella 263 subalterno 8	valore a corpo: € 6.000,00
fabbricato accessori adibito a doppio ripostiglio	valore a corpo: € 1.500,00
fabbricato accessorio adibito a garage con legnaia identificato al catasto fabbricati al foglio 6 particella 263 subalterno 10	valore a corpo: € 5.500,00

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

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo medio unitario riferito alla superficie commerciale praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori e borsini immobiliari. Considerato il momento di perdurante incertezza economica e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico del Comune di Pramaggiore (VE)

Osservatori e borsini immobiliari;

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio).

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare.



8.2 Valutazione corpi

Parametri medi di zona per destinazione principale

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
tipologia: abitazioni civili [A/2] – stato conservativo: normale 800 ÷ 1.100 €/mq
per la tipologia abitazioni di tipo economico [A/3] la quotazione è mancante, a tale riguardo l'Agenzia delle Entrate propone un coefficiente correttivo pari a 1,20, ne consegue un valore di mercato compreso tra 667 e 917 €/mq

Considerando:

- il taglio di superficie, il piano, le condizioni generali, lo stato manutentivo, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari si ritiene equo applicare il valore unitario di **700,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	137,00	€ 700,00	€ 95.900,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale comunicanti con unità principale	10,00	€ 700,00	€ 7.000,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale	6,00	€ 700,00	€ 4.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.100,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 120.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.100,00

Riepilogo:

Valore complessivo diritto e quota € 120.100,00

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. € 18.015,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 6.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.085,00

Arrotondato **€ 96.000,00**



ALLEGATI

- 01) Attestato di prestazione energetica
- 02) Atto di provenienza
- 03) Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 04) Comunicazione inesistenza contratti di locazione
- 05) Documentazione anagrafica
- 06) Documentazione catastale
- 07) Documentazione edilizia
- 08) Documentazione fotografica
- 09) Documentazione stato civile

Pordenone, 12 gennaio 2023

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannuccelli

