

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

promossa da: Barclay Bank Ireland PLC

contro:

N° Gen. Rep. 133/2021  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2023 ore 15:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ROBERTA BOLZONI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione civile**  
**e garage**

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso  
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K  
Partita IVA: 00727790271  
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle  
Telefono: 3334756925  
Fax: 3334756925  
Email: studiobuosoluciano@libero.it  
Pec: luciano.buoso@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Pacinotti 11 - Località Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Descrizione zona: Mista residenziale-artigianale/industriale

Lotto: 001 - Abitazione civile e garage

Corpo: Abitazione civile e garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

foglio 9, particella 1160, subalterno 2, indirizzo Via Pacinotti n. 11, piano S1-T-1, comune Pramaggiore, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, superficie mq 195, rendita € Euro 413,17,

foglio 9, particella 1160, subalterno 3, indirizzo via Pacinotti n. 11, piano S1, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 18, superficie mq 18, rendita € 30,68

### 2. Possesso

Bene: Via Pacinotti 11 - Località Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione civile e garage

Corpo: A Abitazione civile e garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Bene: Via Pacinotti 11 - Località Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione civile e garage

Corpo: Abitazione civile e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pacinotti 11 - Località Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione civile e garage

Corpo: Abitazione civile e garage

Creditori Iscritti: Barclay Bank Ireland PLC

5. Comproprietari

Beni: Via Pacinotti 11 - Località Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione civile e garage

Corpo: A Abitazione civile e garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pacinotti 11 - Località Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione civile e garage

Corpo: Abitazione civile e garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pacinotti 11 - Località Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione civile e garage

Corpo: A Abitazione civile e garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pacinotti 11 - Località Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Abitazione civile e garage

Prezzo da libero: 133.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pramaggiore (VE)  
Località/Frazione Località Blessaglia  
Via Pacinotti 11

**Lotto: 001 - Abitazione civile e garage**

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 civile e garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Blessaglia, Via Pacinotti 11

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 9, particella 1160, subalterno 2, indirizzo Via Pacinotti n. 11, piano S1-T-1, comune Pramaggiore, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, superficie mq 195, rendita € Euro 413,17

Confini: Nord e est con via Pacinotti, sud con mapp. 1062, ovest con mapp. 1065.

Note: Costituisce bene comune non censibile ( BCNC ) ai mapp. 1160 sub 2 e sub 3 il mappale individuato al catasto terreni con il n. 1160.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà ½

foglio 9, particella 1160, subalterno 3, indirizzo via Pacinotti n. 11, piano S1, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 18, superficie mq 18, rendita € 30,68

Confini: Nord e est con via Pacinotti, sud con mapp. 1062, ovest con mapp. 1065.

Note: Costituisce bene comune non censibile ( BCNC ) ai mapp. 1160 sub 2 e sub 3 il mappale individuato al catasto terreni con il n. 1160.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Località Blessaglia: agglomerato urbano posto a circa 3 km dal capoluogo Pramaggiore.  
Caratteristiche zona: periferica normale  
Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile di Portogruaro (Discreto), Scolastico istruzione primaria c/o capoluogo (Discreto), Scolastico istruz. secondaria 1°-2° grado Portogru (Buono), Commerciale (Discreto)  
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali  
Importanti centri limitrofi: Portogruaro.  
Attrazioni paesaggistiche: Spiagge venete di Bibione e Caorle.  
Attrazioni storiche: Antichi borghi medioevali.  
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferrovia FS km 5, Fermata bus extraurbana km 0,5, Aeroporto di Venezia km 50

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto d'obbligo a favore del Comune di Pramaggiore; A rogito di Notaio Antonio Scalettari in data 26/06/1983 ai nn. 25488; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/06/1983 ai nn. 10787/8706.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Barclay Bank Ireland PLC contro ; A rogito di Notaio Santomauro Pasquale in data 06/03/2008 ai nn. 139799/19350; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/03/2008 ai nn. 10123/2197; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro A rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 15/09/1921 ai nn. 1620 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2021 ai nn. 39443/28385.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione civile e garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.  
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: Nessuna  
Millesimi di proprietà: Nessuno  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Viene depositata APE  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno  
Avvertenze ulteriori: Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal 06/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Santamauro, in data 06/03/2008, ai nn. 139798/19349; registrato a TREVISO, in data 14/03/2008, ai nn. 55016/1T; trascritto a Treviso, in data 20/03/2008, ai nn. 10122/6198.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 33-82

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di N. 3 fabbricati a schiera ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 08/06/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 21-87

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di n. 3 fabbricati a schiera ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/1987 al n. di prot. 2442

Rilascio in data 05/11/1987 al n. di prot.

Numero pratica: C094-027

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di n. 3 fabbricati a schiera ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 17/08/1994 al n. di prot. 2247

Numero pratica: C098-029

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di n. 3 fabbricati a schiera ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/07/1998 al n. di prot. 4187

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/08/2008 al n. di prot. 8617

Numero pratica: 33-2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Costruzione di N. 1 fabbricato a schiera ad uso residenziale SCALA ESTERNA

Oggetto: variante  
 Presentazione in data 11/10/2008 al n. di prot. 10863  
 Rilascio in data al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 16/10/2008 al n. di prot. 33/2008

Numero pratica: 2010 54  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
 Per lavori: Costruzione di N. 1 fabbricato a schiera ad uso residenziale Passi carrai e recinzione  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 16/09/2010 al n. di prot. 9433

### 7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona semiestensiva
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona semiestensiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

## Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione civile e garage

Trattasi di una ABITAZIONE di tipo civile (foto A1), e garage (foto A2), porzione esposta sui lati nord-est e sud, di un fabbricato plurifamiliare "a schiera" ultimato nell'anno 2008, disposto su due piani fuori terra e un piano seminterrato e costituito da n. 3 abitazioni di tipo civile e n. 3 garage, oltre da una corte esclusiva ciascuno. L'edificio è ubicato in zona mista residenziale/industriale in località Blessaglia, via Pacinotti n.11, a circa tre chilometri dal capoluogo di Pramaggiore. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale "via Pacinotti n. 11". Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati e intercapedine interna con interposto pannello isolante, dello spessore complessivo di cm 30. Il tetto di copertura è costituito da un solaio inclinato in laterocemento con sovrastante manto di tegole. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno. I serramenti interni sono costituiti da finestre con vetro camera e porte, entrambe in legno. E' provvisto di impianto termico autonomo, impianto idrico ed elettrico; le utenze risultano collegate e la centrale termica è provvista di caldaia e funzionante. Al piano terra/rialzato, da una scala esterna, (foto A3), e attraverso un ampio porticato, (foto A4), si accede all'abitazione in oggetto costituita da ingresso-soggiorno, (foto A5), da una cucina, (foto A6) e da una camera (foto A7) con bagno (foto A8) e un ampio terrazzo esterno, (foto A8/1); al piano seminterrato si accede al locale C.T., (foto A9), a un locale pluriuso/cantina, (foto A10), e al garage, (foto A11); al piano primo da una scala interna, (foto A12), si accede alla camera, (foto A13), al bagno, (foto A14), e al locale soffitta, (foto A15); il soffitto del piano non risulta intonacato, (foto A16). Le altezze dei piani risultano essere: seminterrato m. 2,40, piano terra e piano primo m. 2,70. La porzione di scoperto esclusivo circostante l'abitazione è stata recintata e costituisce di fatto corte esclusiva dello stesso. L'ABITAZIONE E' RISULTATA OCCUPATA DAI DEBITORI E LORO FAMILIARI..

## 1. Quota e tipologia del diritto

500/500 di

- Piena proprietà

500/500 di

-Piena Proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Pramaggiore - Stato Civile: Coniugata - Ulteriori informazioni

sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 169,00

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. S1 m. 2,40; T-1 m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile si possono considerare buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone

Fondazioni

tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Scale

tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone



Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scurettili materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cucina-soggiorno-piano S1-terrazzi-bagni
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO E' STATO USATI IL SEGUENTE PARAMETRO:

VALORE UNITARIO DI MERCATO (STATO CONSERVATIVO NORMALE): MEDIO 875,00 €/MQ

COEFFICIENTE DI STATO CONSERVATIVO BUONO: 1,00

COEFFICIENTE DI VETUSTA' (ANNI 14): 0,90

VALORE UNITARIO DI MERCATO CORRETTO (VETUSTA' E STATO BUONO)  $875 \times 1,00 \times 0,90$ : 787 €/MQ (ARROT. 790 €/MQ)

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA: COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA TERRAZZA: COEFF. 0,25

SUPERFICIE LORDA GARAGE/MAGAZZINI H. 2,40 (MIN. 0,30 MAX. 0,60): COEFF. MEDIO 0,45

CALCOLO: ABITAZIONE P.T.- 1° : MQ 113,00 x Coeff. 1,00 = MQ 113,00

TERRAZZE : MQ 23,00 x Coeff. 0,25 = MQ 5,70

PIANO S1 - SOFFITTA : MQ 112,00 x Coeff. 0,45 = MQ 50,40

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZ. MQ 169,10

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	169,00	€ 790,00

169,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzia Entrate di Venezia;

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

Abitazioni Civili, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 750 max. 1.000;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;

e) la situazione attuale del mercato immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione residenziali ( min. 750 - max 1.000 ): 875 € /mq di superficie lorda. ;

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale del mercato immobiliare attuale..

## 8.2 Valutazione corpi:

A Abitazione civile e garage. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.510,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	169,00	€ 790,00	€ 133.510,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 133.510,00
Valore corpo	€ 133.510,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 133.510,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 133.510,00

## 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 civile e garage	Abitazione di tipo civile [A2]	169,00	€ 133.510,00	€ 133.510,00

## 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% )	€ 20.026,50
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:	€ 113.500,00
---	--------------

0

## 8.5 Regime fiscale della vendita

IMP. REGISTRO

## Allegati

- A) n. 18 foto da A1 a A17
- B) Certificato di stato civile e residenza
- C) Visura Catasto Fabbricati per soggetto e storica
- D) Planimetria catastale
- E) Estratto di Mappa catastale
- F) Concessioni edilizie e abitabilità
- G) Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate 1°sem. 2022
- H) Atto notarile CV immobile
- I) Certificazione APE

Data generazione:

27-12-2022 22:12:54

L'Esperto alla stima  
Geom. Luciano Buoso