



## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **185/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:** 01306230937  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607  
**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Piazza Guglielmo Marconi n. 66 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - subalterno 18

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED], Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 15, particella 5, subalterno 18, indirizzo Piazza Guglielmo Marconi n. 66, piano T, comune G981 - Pramaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 87 mq, rendita € 153,39

**2. Possesso**

**Bene:** Piazza Guglielmo Marconi n. 66 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - subalterno 18

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

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

**Bene:** Piazza Guglielmo Marconi n. 66 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - subalterno 18

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Piazza Guglielmo Marconi n. 66 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - subalterno 18

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:** Piazza Guglielmo Marconi n. 66 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - subaltern 18

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Piazza Guglielmo Marconi n. 66 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - subalterno 18

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Piazza Guglielmo Marconi n. 66 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - subalterno 18

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Piazza Guglielmo Marconi n. 66 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 23.560,00

Beni in **Pramaggiore (VE)**  
Località/Frazione **Blessaglia**  
Piazza Guglielmo Marconi n. 66

**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 - subalterno 18.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Blessaglia, Piazza Guglielmo Marconi n. 66

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED]  
[REDACTED] 2, Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 15, particella 5, subalterno 18, indirizzo Piazza Guglielmo Marconi n. 66, piano T, comune G981 - Pramaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 87 mq, rendita € 153,39

Derivante da: 11.02.2025 variazione n. 26844.1/2025 al catasto fabbricati il F. 15 n. 5 sub. 12 viene sostituito dal F. 15 n. 5 sub. 18 (variazione per ampliamento)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In seguito al sopralluogo effettuato è stata presentata la variazione catastale per l'inserimento di una veranda e di un ampliamento (ripostiglio) realizzato sul retro dell'unità immobiliare.

# 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano terra di un immobile residenziale/commerciale, situato in località Blessaglia di Pramaggiore, con accesso da Piazza Guglielmo Marconi.

**Caratteristiche zona:** centrale in frazione

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e artigianali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED], in qualità di proprietari dell'immobile.

**Note:** Nell'immobile oggetto di pignoramento risulta residente anche la figlia [REDACTED]

[REDACTED] - Rif. Certificato Stato di Famiglia (allegato B)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/06/2006 ai nn. 26688/6571; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000; Immobili: Pramaggiore (VE) - catasto fabbricati F. 15 n. 5 sub 12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/10/2019 ai nn. 35197/6310; Importo ipoteca: € 81748,10; Importo capitale: € 40874,05; Immobili: Pramaggiore (VE) - catasto fabbricati F. 15 n. 5 sub 12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/01/2024 ai nn. 187/154; Immobili: Pramaggiore (VE) - catasto fabbricati F. 15 n. 5 sub 12.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - subalterno 18

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non ci sono spese condominiali

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica B - EP gl,nren 105,02 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 04.02.2025 dal Geom. [REDACTED]. In fase di sopralluogo nell'unità non è stato possibile reperire il libretto di centrale. Per questo motivo non è possibile procedere al deposito dell'attestato, il quale è stato comunque regolarmente calcolato con i dati provenienti dal sopralluogo e dalle informazioni presenti sul sito del produttore. Benché il fabbricato non abbia particolari caratteristiche di resistenza termica, la buona classe energetica raggiunta è data esclusivamente dalla presenza di un generatore a biomassa (stufa a pellet).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2006**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovanni Pascatti - San Vito al Tagliamento, in data 25/07/2001, ai nn. 102758; trascritto a Venezia, in data 04/08/2001, ai nn. 25775/17652.

**Note:** [REDACTED] acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F. 15 n. 5 sub. 12

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], coniugi proprietari in regime di comunione legale dei beni dal 30/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carlo Bordieri - Jesolo, in data 30/05/2006, ai nn. 82878; trascritto a Venezia, in data 16/06/2006, ai nn. 26687/15308.

Note: [REDACTED] vendeva ai coniugi [REDACTED] che acquistavano in regime di comunione legale dei beni l'immobile identificato al catasto fabbricati F. 15 n. 5 sub. 12.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Riattamento fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/01/1971

Rilascio in data 12/03/1971 al n. di prot. 240

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1979

Numero pratica: 270/7A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Modifiche esterne fabbricato residenziale

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/09/1986 al n. di prot. 4119

Rilascio in data 24/03/1994 al n. di prot. 270/7A

Abitabilità/agibilità in data 24/03/1994 al n. di prot. 34/1994

### 7.1

#### **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo è stata rilevata una veranda, realizzata in corrispondenza della porta di ingresso e un ripostiglio, realizzato in ampliamento in corrispondenza di camera e soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Permesso di costruire in sanatoria e sanatoria strutturale

Permesso di costruire in sanatoria: € 3.000,00

Sanatoria strutturale: € 3.500,00

Opere da eseguire per la fusione di camera e ripostiglio, con la creazione di un unico ambiente (al momento la camera non ha aperture verso l'esterno): cerchiatura porta esistente per ampliamento.: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibi-



li modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## 7.2

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
Zona omogenea:	Zona B1 - residenziale di completamento a elevata densità
Norme tecniche di attuazione:	Le zone B1 sono zone di completamento residenziale caratterizzate da edifici prevalentemente a blocco isolato con discreta densità edilizia. Si allega estratto delle Norme Tecniche Operative.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - subalterno 18**

L'immobile fa parte di un edificio prevalentemente residenziale e in parte commerciale, che si sviluppa su tre piani fuori terra, composto complessivamente da cinque unità residenziali e una commerciale.

La costruzione originaria è di epoca remota, successivamente l'immobile è stato ristrutturato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è accessibile dalla piccola corte esclusiva che si affaccia su Piazza Guglielmo Marconi.

La distribuzione interna è la seguente: veranda, ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, una camera, bagno, ripostiglio. La camera e il soggiorno si affacciano sul ripostiglio, pertanto, alla data del sopralluogo, sono prive di aperture verso l'esterno.

Le murature perimetrali sono in mattoni pieni, il solaio di copertura in latero-cemento tipo Bausta, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile.

I pavimenti sono in piastrelle per tutte le stanze. I serramenti esterni sono in legno, in parte dotati di vetrocamera e di avvolgibili, ad eccezione delle finestre di bagno e ripostiglio, in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'unità è servita da raffrescamento estivo e da un impianto idronico di climatizzazione invernale e produzione di ACS combinato che però dispone di soli due terminali; troviamo inoltre una stufa a pellet posta in cucina.

Gli impianti risultano in parte realizzati sottotraccia, in parte a vista, non sono state reperite dichiarazioni di conformità presso gli archivi del Comune di Pramaggiore.

L'unità immobiliare, realizzata in economia, necessita di un completo intervento di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture sia per quanto riguarda gli impianti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,10**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1971

ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,45

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra, subalterno 18	sup lorda di pavimento	1,00	76,70	€ 500,00
veranda, subalterno 18	sup lorda di pavimento	0,50	2,20	€ 500,00

**78,90****Accessori:**

A - subalterno 18

1. Cortile

Identificato al n. porzione del sub. 18

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 60 mq

Destinazione urbanistica: B1

Valore a corpo: € 0

Note: Rientra nel valore dell'unità immobiliare



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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
Uffici del registro di Portogruaro;  
Ufficio tecnico di Pramaggiore.

**8.2 Valutazione corpi:****A - subalterno 18. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 39.450,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra, subalterno 18	76,70	€ 500,00	€ 38.350,00

veranda, subalterno 18	2,20	€ 500,00	€ 1.100,00
------------------------	------	----------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.450,00
Valore corpo	€ 39.450,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.450,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - subalterno 18	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile	78,90	€ 39.450,00	€ 39.450,00

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie  
e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 7.890,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 23.560,00

### Allegati

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - certificato di stato famiglia
- Allegato C - atto di provenienza
- Allegato D - richiesta contratti di locazione
- Allegato E - destinazione urbanistica
- Allegato F - pratiche edilizie
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestato di prestazione energetica
- Allegato I - pratica catastale
- Allegato L - documentazione fotografica

Pordenone, 14.02.2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Fabrici**