

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. **21/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2022 ore 14:45

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Abitazione, por-
zione di bifamiliare con sco-
perto esclusivo di pertinenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 1
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: abitazione, porzione di villetta bifamiliare, in via Antonio Pacinotti n.18 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Descrizione zona: Zona residenziale nella frazione di Blessaglia di Pramaggiore.

Lotto: 001

Corpo: Abitazione, porzione di bifamiliare con scoperto esclusivo di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

fg	Part.	sub	Cat.	Classe	consistenza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
9	1044	2	A/2	2	7 vani	Tot. 155 m2 Tot. escluso aree scoperte 150 m2	€ 361,52	Via Antonio Pacinotti piano T-1
9	1044	3	C/6	9	18 m2	Totale 22 m2	€ 30,68	Via Antonio Pacinotti piano T
Dati anagrafici:								
1)								
2)								

2. Possesso

Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO: l'accesso è possibile limitatamente al piano terra, mentre sono totalmente inaccessibili i piani superiori primo e sottotetto, ove l'accesso avviene tramite rampe di scale attualmente prive di servo scala o ascensore; ma non vi sono ostacoli all'installazione di tale dispositivo o altri, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

4. Creditori Iscritti

5. Comproprietari

Oltre ai due soggetti pignorati, proprietari ciascuno per 1/2, non vi sono altri comproprietari o titolari di diritti reali

6. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 121.000,00

Beni

**Abitazione, porzione di bifamiliare, sita in Blessaglia di Pramaggiore (VE)
via Antonio Pacinotti n.18**

Lotto: 001 –Abitazione porzione di bifamiliare

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, porzione di bifamiliare con scoperto esclusivo pertinenziale sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020 frazione: Blessaglia, via Antonio Pacinotti n.18

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

fg	Part.	sub	Cat.	Classe	con si- ste nza	Sup. cat.	rendita	indirizzo
9	1044	2	A/2	2	7 van i	Tot. 155 m2 Tot. escluso aree sco- perte 150 m2	€ 361,52	Via Antonio Paci- notti piano T-1
9	1044	3	C/6	9	18 m2	Totale 22 m2	€ 30.68	Via Antonio Paci- notti piano T
Dati anagrafici:								
1) [REDACTED]								
2) [REDACTED]								

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/01/2004 Repertorio n.: 46252 Rogante: SPERANDEO MARIA LUISA Sede: AZZANO DECIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 117.1/2004)

Confini: a nord particelle 1042, 1136 e 878, ad est 878 e 1131, a sud ed ovest 1131 e 1043 salvo altre.

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali (all.2) non emergono difformità rilevanti.

Si evidenzia che trattasi di difformità lievi e non essenziali, quindi non tali da richiedere la modifica della planimetria catastale. Si rileva tuttavia che a piano sottotetto il perimetro con altezza inferiore/superiore a m 1.50 è leggermente superiore (si cfr. all.7).

Per quanto sopra si dichiara la sostanziale conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella frazione di Blessaglia del comune di Pramaggiore (VE), in zona residenziale. Risulta ben servito dal punto di vista viario essendoci le vicine Strada Provinciale n.64 e Strada Regionale n.53. Il lotto su cui insiste l'abitazione, porzione di bifamiliare, è delimitato a sud da via Pacinotti, ad est e a nord da altre proprietà, ad ovest da altra unità della bifamiliare di altra proprietà. Il contesto è prevalentemente residenziale con fabbricati sia uni che plurifamiliari. Il quartiere nel suo complesso si trova nelle adiacenze di zona artigianale. Per le dotazioni infrastrutturali primarie e secondarie in genere bisogna riferirsi al vicino comune di appartenenza di Pramaggiore.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali artigianali / industriali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 23/12/2003 ai nn. 46253/17434; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/01/2004 ai nn. 193/42; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Portogruaro in data 01/02/2021 ai nn. 151 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/02/2021 ai nn. 6081/4351; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'abitazione ha una gestione autonoma di spese ed utenze. Il sig. [REDACTED] da me interpellato mi

comunicava telefonicamente in data 5.4.2022 che i pagamenti di utenze e spese in generale sono stati da loro pagati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO: l'accesso è possibile limitatamente al piano terra, mentre sono totalmente inaccessibili i piani superiori primo e sottotetto, ove l'accesso avviene tramite rampe di scale attualmente prive di servo scala o ascensore; ma non vi sono ostacoli all'installazione di tale dispositivo o altri, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Attestazione Prestazione Energetica: lo scrivente ha fatto eseguire l'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto l'unità ne era sprovvista.

Indice di prestazione energetica: l'immobile rientra in classe energetica G, con prestazione energetica pari a EP gl, nren 633,53 kWh/m2anno (all.12)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 23/12/2003.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Pietro Sirignano, in data 22/02/2000, ai nn. 16276; trascritto a Venezia, in data 20/03/2000, ai nn. 9149/6293.

Note: Atto di compravendita in data 22.02.2000 rep. n.16276 notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 20.03.2000 ai nn.9149/6293. Immobile acquistato identificato al catasto terreni F.9 n.945 are 76.85. Atto di compravendita in data 22.02.2000 rep. n.16276 notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 20.03.2000 ai nn.9151/6295. Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.9 n.90 sub 2 (area urbana censita anche al catasto terreni F.9 n.90 are 10.30). -07.04.2003 frazionamento n.2416: catasto terreni dal frazionamento del F.9 n.945 are 76.85 derivava il F.9 n.1048 are 2.99; dal frazionamento del F.9 n.90 are 10.30 derivava il F.9 n.1044 are 0.38. -11.04.2003 tabella di variazione e tipo mappale n.2662: catasto terreni la fusione di F.9 n.1044 are 0.38 e n.1048 are 2.99 originava il F.9 n.1044 are 3.37 ente urbano. -15.05.2003 variazione n.3377: catasto fabbricati costituzione per nuova costruzione su area urbana F.9 n.1044 sub 1, 2 e 3.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 23/12/2003.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Pietro Sirignano, in data 22/02/2000, ai nn. 16276; trascritto a Venezia, in data 20/03/2000, ai nn. 9151/6295.

Note: Atto di compravendita in data 22.02.2000 rep. n.16276 notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 20.03.2000 ai nn.9149/6293. Immobile acquistato identificato al catasto terreni F.9 n.945 are 76.85. Atto di compravendita in data 22.02.2000 rep. n.16276 notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 20.03.2000 ai nn.9151/6295. Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.9 n.90 sub 2 (area urbana censita anche al catasto terreni F.9 n.90 are 10.30). -07.04.2003 frazionamento n.2416: catasto terreni dal frazionamento del F.9 n.945 are 76.85 derivava il F.9 n.1048 are 2.99; dal frazionamento del F.9 n.90 are 10.30 derivava il F.9 n.1044 are 0.38. -11.04.2003 tabella di variazione e tipo mappale n.2662: catasto terreni la fusione di F.9 n.1044 are 0.38 e n.1048 are 2.99 originava il F.9 n.1044 are 3.37 ente urbano. -15.05.2003 variazione n.3377: catasto fabbricati costituzione per nuova costruzione su area urbana F.9 n.1044 sub 1, 2 e 3.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], coniugi proprietari in regime di comunione legale dei beni dal 23/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 23/12/2003, ai nn. 46252/17433; trascritto a Venezia, in data 05/01/2004, ai nn. 192/117.

Note: Atto di compravendita in data 23.12.2003 rep. n.46252 notaio Maria Luisa Sperandeo,

trascritto a Venezia il 05.01.2004 ai nn.192/117. Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.9 n.1044 sub 2, 3 e 1 (area di sedime censita al catasto terreni F.9 n.1044 are 3.37).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C0118
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di abitazione bifamiliare
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 27/02/2001 al n. di prot. 1772
 Rilascio: in data 12/09/2001 al n. di prot. 1772
 Abitabilità/agibilità in data 14/08/2003

Numero pratica: C0118V1
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante
 Per lavori: Costruzione di abitazione bifamiliare
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 29/01/2003 al n. di prot. 1076
 Rilascio in data 02/04/2003 al n. di prot. 1076
 Abitabilità/agibilità in data 14/08/2003

Numero pratica: Licenza n.33/2003
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità
 Per lavori: Costruzione di abitazione bifamiliare
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 09/06/2003 al n. di prot.
 Rilascio in data 14/08/2003
 Abitabilità/agibilità in data 14/08/2003
 (si cfr. all.3)

7.1 Conformità edilizia:

Sostanziale conformità tranne minime imperfezioni grafiche rientranti nel 2% delle misure previste nel titolo edilizio.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale N.6140 del 28.12.1993 e successive Varianti. Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Provincia di Venezia con deliberazione
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea C* - Residenziale di Espansione dotata di Strumento Attuativo
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	Convezione preliminare per l'attuazione piano di lottizzazione per l'utilizzo in concessione diretta di area di complemento;
Estremi delle convenzioni:	15.9.1992 Rep..n1154 del Segretario del Comune di Pramaggiore, trascritto a Venezia in data 27.10.1992 ai n.ri 22050/15847. 31.7.2000 5.09.1992 rep.1154, tr. a VE 27.10.1992 nn.22050/15847; 31.07.2000
Obblighi derivanti:	impegno a dare esecuzione al piano di lottizzazione descritto nei suddetti atti, assumendo tutti gli impegni ed obblighi derivanti dalla convenzione.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.3 m3/m2
Rapporto di copertura:	30% superficie coperta
Altezza massima ammessa:	quelle delle N.T.A.
Volume massimo ammesso:	quelle delle N.T.A.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione, porzione di bifamiliare con scoperto esclusivo di pertinenza

L'immobile è abitazione porzione di più ampio fabbricato bifamiliare. Essa è ubicata nella frazione di Blessaglia in comune di Pramaggiore, all'interno di lottizzazione residenziale posta grossomodo fra la statale 64 a nord e l'area artigianale posta a sud. Detta frazione di Blessaglia dista meno di due km dal comune di appartenenza di Pramaggiore. L'abitazione si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e sottotetto ed ha scoperto esclusivo di pertinenza. Vi si accede da via Pacinotti tramite cancelletto e vialetto pedonale, verso ingresso principale e portico con altro ingresso, e adiacente cancello ed accesso carraio. A piano terra vi è la zona giorno costituita da ingresso con soggiorno, cucina abitabile con propria uscita dotata di portico su scoperto, scala interna a due rampe per accesso ai piani superiori, lavanderia con propria uscita dotata di portico su scoperto. Con la predetta scala interna si accede a piano primo che è la zona notte. Essa comprende corridoio disimpegno, tre camere e due bagni. Due delle camere sono dotate di uscita su proprio terrazzino. Con la scala a due rampe si raggiunge infine il piano secondo che è sottotetto praticabile. I serramenti interni sono ad anta unica, alcuni a battente altri a libro/soffietto. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, scuri in legno, portoncino d'ingresso blindato. I pavimenti sono in piastrelle in ceramica per la zona giorno ed in legno parquet per la zona notte, sempre in ceramica per cucina e bagni, in marmo per le scale, in legno prefinito/parquet per la soffitta sottotetto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno e della cucina sono in parte in ceramica, tetto a vista in legno. Impianto elettrico, idrico - sanitario e termico presumibilmente dell'epoca con caldaia autonoma, radiatori a parete e scaldavivande nei bagni. Citofono e antenna presenti. L'appartamento è altresì dotato di climatizzatore inverter - pompa di calore. Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda al rilievo di cui all'all.7; alle rappresentazioni fotografiche allegate di cui all'all.8. Stato di conservazione dell'immobile normale e compatibile con l'età del fabbricato, impianti risalenti all'epoca di costruzione per quanto visibile. Stato di funzionamento, adeguamento e rispondenza degli impianti alle normative tecniche di settore e di sicurezza da verificare, per quanto visibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni generali normali e compatibili con l'età del fabbricato come pure la bifamiliare di cui è parte nell'insieme, per quanto visibile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. 2021/2022 della provincia di Pordenone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2021 - 2° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 800/1.100 a m2 e 1.100/1.400 rispettivamente quali valori minimi e massimi per abitazioni civili / ville e villini in normale e in ottimo stato conservativo.

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. 2021/2022 della provincia di Pordenone per i Comuni rispettivamente di:

Chions per appartamenti usati:

in centro: 600,00/900 €/m2; in periferia: 500,00/800,00 €/m2;

Pravisdomini per appartamenti usati:

in centro: 500,00/800,00 €/m2; in periferia: 450,00/700,00 €/m2.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 900,00 al m2.

Altre fonti di informazione: Operatori di settore e agenzie immobiliari locali.

8.2 Valutazione corpi:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo unitario
P.T. - Ingresso soggiorno, cucina	sup. esterna lorda	1,00	48,90	€ 900,00
P.T. - Lavanderia	sup. esterna lorda	0,50	4,20	€ 900,00
P.T. - Portici	sup. esterna lorda	0,30	1,74	€ 900,00
P.1 - Camere e bagni	sup. esterna lorda	1,00	85,70	€ 900,00
P.1 - Terrazzini	sup. esterna lorda	0,30	2,73	€ 900,00
P.2 - Sottotetto	sup. esterna lorda	0,10	3,48	€ 900,00
P.T. - Garage	sup. esterna lorda	0,50	10,88	€ 900,00
			157,63	

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.T. - Ingresso soggiorno, cucina	48,90	€ 900,00	€ 44.010,00
P.T. - Lavanderia	4,20	€ 900,00	€ 3.780,00
P.T. - Portici	1,74	€ 900,00	€ 1.566,00
P.1 - Camere e bagni	85,70	€ 900,00	€ 77.130,00
P.1 - Terrazzini	2,73	€ 900,00	€ 2.457,00
P.2 - Sottotetto	3,48	€ 900,00	€ 3.132,00
P.T. - Garage	10,88	€ 900,00	€ 9.787,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.862,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione, porzione di bifamiliare con scoperto esclusivo pertinenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	157,63	€ 142.862,50	€ 142.862,50

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%)

€ 21.279,38

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **120.583,13**

 **Valore immobile arrotondato**

€ 121.000,00

Data generazione: 07-04-2022



L'Esperto alla stima
Paolo Savoia



ALLEGATI:

1. Visura storica ed elenco immobili
2. Estratto di mappa, Elaborato planimetrico e Planimetrie
3. Pratiche edilizie e abitabilità
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Inesistenza provvedimenti sanzionatori
6. Compravendita
7. Rilievo
8. Rappresentazioni fotografiche
9. Agenzia delle Entrate
10. Estratti atti nascita e matrimonio e certificato famiglia e residenza
11. Relazione visure ipo-catastali ventennali
12. Attestato di prestazione energetica















