
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **174/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2025 ore 12:52

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Appartamento residenziale
e posto macchina coperto

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via del Carmine 23 – 33085 Maniago (PN)
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Salvarolo 44 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

Descrizione zona: Rurale

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Corpo: A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED],
foglio 2, particella 261, subalterno 12, Via Salvarolo 44, piano 1, comune PRAMAGGIORE,
categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 96 mq, Totale escluse aree
scoperte 96 mq, rendita € 218,72,

[REDACTED]
foglio 2, particella 261, subalterno 6, Via Salvarolo 44, piano T, comune PRAMAGGIORE,
categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 18,59

2. Possesso

Bene: Via Salvarolo 44 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Corpo: A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Salvarolo 44 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Corpo: A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Salvarolo 44 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Corpo: A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Salvarolo 44 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Corpo: A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Salvarolo 44 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Corpo: A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Salvarolo 44 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Corpo: A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Salvarolo 44 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

Prezzo del lotto: €. **79.475,00**

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Pramaggiore (VE), il custode giudiziario Avv. Ladislao KOWALKI fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 14.04.2025 alle ore 12:00 presso gli immobili siti in comune di Pramaggiore (VE) Via Salvarolo n. 44.-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di un unico lotto .-



Beni in **Pramaggiore (VE)**
Località/Frazione **Salvarolo**
Via Salvarolo 44

Lotto: 001 - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

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: (vedi allegato 2)

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Salvarolo, Via Salvarolo 44

Autorimessa (C6) sita in frazione Salvarlo, Via Salvarolo 44

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (APPARTAMENTO)

Intestazione: [REDACTED]

C.F. [REDACTED], foglio 2, particella 261, subalterno 12, indirizzo Via Salvarolo 44, piano 1, comune PRAMAGGIORE, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 96 mq, Totale escluse aree scoperte 96 mq, rendita € 218,72

Derivante da: Atto notaio [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 209,14 (vedi allegato 6)

Identificato al catasto Fabbricati: (POSTO MACCHINA COPERTO)

Intestazione: [REDACTED]

C.F. [REDACTED], foglio 2, particella 261, subalterno 6, indirizzo Via Salvarolo 44, piano T, comune PRAMAGGIORE, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 18,59

Derivante da: Atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]

(vedi allegato 5)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 209,14 (vedi allegato 6)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento posto al primo piano del complesso immobiliare denominato "ANTICA CHIESETTA" con annesso posto macchina coperto posto al piano terra, ubicato in comune di Pramaggiore (VE) località Salvarolo.-

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Nuclei rurali a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Portogruaro .

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted];
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio [redacted] di [redacted] ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a [redacted] in data [redacted]
Importo ipoteca: € [redacted] Importo capitale: [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data [redacted] iscritto/trascritto a PORDENONE in data [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: 0 (Vedi allegato 6)

Millesimi di proprietà: 209,14 (vedi allegato 6)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: [redacted] presente

Note Indice di prestazione energetica: [redacted]

Si precisa inoltre che alla data del sopraluogo l'impianto di riscaldamento non era funzionante, con il termosifone della cucina rimosso (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 20)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno
proprietari ante ventennio al 31/01/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio
 [redacted], in data [redacted], ai nn. [redacted] trascritto
 a VENEZIA , in data [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal
31/01/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio
 [redacted] di [redacted], ai nn. [redacted]; registrato a UDINE in
 data [redacted] ai nn. [redacted]; trascritto a VENEZIA , in data [redacted], ai nn. [redacted]
 Note: vedi [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C98-067

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili

Note tipo pratica: vedi allegato [redacted]

Per lavori: Ristrutturazione ex canonica per realizzo di n. 6 appartamenti, demolizione di accessorio e costruzione tettoia posti auto

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 01/10/1998 al n. di prot. 6715

Rilascio in data 30/03/1999 al n. di prot. 6715

Numero pratica: C98-067-V2

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili

Note tipo pratica: vedi allegato 4.3

Per lavori: Variante alla C. E. C98-067 per opere di rsitutturazione ex canonica per realizzo di n. 6 appartamenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/07/2000

Rilascio in data 07/03/2002 al n. di prot. 5775

Abitabilità/agibilità in data 19/04/2002 al n. di prot. Licenza 15/2002

NOTE: vedi allegato 4.4

Numero pratica: C200223

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili

Note tipo pratica: vedi allegato 4.5

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso e modifiche interne su fabbricato residenziale

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 27/03/2002

Rilascio in data 25/06/2002 al n. di prot. 3534



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Z.T.O. E4 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E4- NUCLEI RURALI
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq (vedi allegato 4.1)
Rapporto di copertura:	7,50 m (vedi allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	vedi allegato 4.1

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO**

(vedi planimetrie catastali allegato 2, documentazione fotografica allegato 3)

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un piccolo complesso condominiale ad uso residenziale disposto su tre piani fuori terra (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1-2-3) insistente su un'area pari a 937 metri quadri catastali (vedi visura catastale allegato 2).-

Il condominio, denominato "ANTICA CHIESETTA", è ubicato in località Salvarolo in comune di Pramaggiore (VE), internamente alla S.P. 64 (Via Salvarolo), in vicinanza alla chiesa e altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 2 e veduta aerea allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.- Considerato il periodo di costruzione e seguente ristrutturazione (fine anni novanta del secolo scorso), da quanto deducibile dalla relazione tecnica di progetto e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da murature portanti in pietra o blocchi cementizi/laterizi, orizzontamenti di interpiano in laterocemento e copertura a falde inclinate in legno con sovrastante manto in tegole.- I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1-2-3).-.-

L'ingresso ai singoli appartamenti (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 5) avviene dalla pubblica Via Salvarolo attraverso piccola pertinenza a cortile delimitata da zoccolo in cemento e sovrastante rete metallica (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2) e l'accesso ai piani è garantito da scala comune rivestita in lastre di marmo e piastrelle con ringhiera in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 6).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al primo piano del complesso condominiale, con affaccio su tre lati.- Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico risalenti all'epoca di costruzione, con pavimenti in piastrelle di gres o parquet in legno, rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.- I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane avvolgibile in materiale plastico, mentre il portoncino d'ingresso è in legno (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 7) e le porte interne sono in legno tamburato.-

Il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.- L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in buon stato di manutenzione anche se bisognoso di manutenzione alla tinteggiatura in particolare dei vani soggiorno-pranzo-cucina (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 18-19).-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3)

- ingresso (foto 8)
- pranzo-soggiorno (foto 9)
- cucina (foto 10)
- ripostiglio (foto 11)
- bagno (foto 12)
- camera (foto 13-14).-

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è probabilmente risalente all'epoca della ristrutturazione del fabbricato (1999) ed è dotato di dichiarazione di conformità (vedi allegato 8).- L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas GPL da bombolone interrato (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 21), con caldaia ubicata nel vano cucina (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 10) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio dotato di dichiarazione di conformità (vedi allegato 8).-

Si precisa che alla data del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non era funzionante, con il termosifone della cucina rimosso (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 20); il riscaldamento dell'immobile era



garantito da stufa a pellets ubicata nell'ingresso (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 17).-
L'unità immobiliare è dotata anche di impianto di raffrescamento HP elettrica aria-aria con unità esterna (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 15) e una unità interna (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 16).-

L'immobile sopra descritto ha in dotazione un posto macchina coperto posto al piano interrato in adiacenza al fabbricato principale, aperto su tre lati (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 5) e con accesso carraio dalla pubblica Via Salvarolo.-

Alle unità immobiliari sopra descritte compete inoltre quota di comproprietà delle parti comuni così come specificata nella ripartizione delle spese condominiali (vedi allegato 6).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata, con alcune misure campione in loco e dedotte dalle tavole di progetto e dalle planimetrie catastali.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	Superficie commerciale omogeneizzata	1,00	110,00	€ 850,00
			110,00	

110,00



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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di PRAMAGGIORE (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI

8.2 Valutazione corpi:**A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	110,00	€ 850,00	€ 93.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 93.500,00
Valore Finale	€ 93.500,00
Valore corpo	€ 93.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 93.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 93.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO RESIDENZIALE E POSTO MACCHINA COPERTO	Abitazione di tipo economico [A3]	110,00	€ 93.500,00	€ 93.500,00



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%)	€ 14.025,00
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:	€ 79.475,00
---	-------------

Data generazione:
21-05-2025 18:05:45

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan

