

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **114/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2025 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Dell'Agnolo
Codice fiscale: DLLLRT89E31L424B
Partita IVA: 01936860939
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: +393407863732
Email: albertodellagnolo@gmail.com
Pec: alberto.dellagnolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15 - Pramaggiore (VE)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

1. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2

2. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2

Foglio 6, particella 721, subalterno 9, indirizzo VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15, interno 1, piano T-1, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 122 mq, rendita € Euro 209,17,

1. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2

2. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2

Foglio 6, particella 721, subalterno 5, indirizzo via IV Novembre 15, piano T, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, superficie 18 mq, rendita € 28,97

2. Possesso

Bene: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15 - Pramaggiore (VE)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15 - Pramaggiore (VE)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15 - Pramaggiore (VE)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15 - Pramaggiore (VE)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15 - Pramaggiore (VE)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15 - Pramaggiore (VE)

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15 - Pramaggiore (VE)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 106.300,00

Prezzo da occupato: € 106.300,00

Premessa

Il sottoscritto Dell'Agnolo ing. Alberto, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n.1481, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Elisa Tesco in data 31 Gennaio 2025 nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona quanto segue:

in data 29 Maggio 2025 veniva tentato dal sottoscritto un primo accesso, negato dalla mancata presenza della parte esecutata, e pertanto in data in data 19 Giugno 2025 si è compiuto un accesso forzoso all'immobile in esecuzione, non resosi poi necessario data la presenza della parte esecutata. In tale occasione, alla costante presenza del custode nominato e dell'esecutata, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie al compendio immobiliare che così sommariamente si identifica: appartamento sito ai piani terra e primo di una palazzina elevata su due livelli, con autorimessa.

Beni in **Pramaggiore (VE)**
Località/Frazione
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15

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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/2

2. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/2

Foglio 6, particella 721, subalterno 9, indirizzo VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 15, interno 1, piano T-1, comune Pramaggiore, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 122 mq, rendita € Euro 209,17.

Derivante da: Atto del 24/06/2009 Pubblico ufficiale BORDIERI BENEDETTA Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 1631 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14713.1/2009 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 08/07/2009

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/2

2. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/2

Foglio 6, particella 721, subalterno 5, indirizzo via IV Novembre 15, piano T, comune Pramaggiore, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, superficie 18 mq, rendita € 28,97

Derivante da: Atto del 24/06/2009 Pubblico ufficiale BORDIERI BENEDETTA Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 1631 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14713.1/2009 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 08/07/2009

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla del comune di Pramaggiore (VE), caratterizzata da villette e piccoli condomini. Il contesto è pianeggiante, ben servito (scuole, negozi, uffici pubblici), con buona viabilità verso Portogruaro e Pordenone. L'area è ordinata, a bassa densità edilizia, inserita in un ambiente rurale e vitivinicolo tipico del territorio.

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria, Banche, Esercizi commerciali, Centro medico privato, Ospedale di Portogruaro

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus n. 104 350 mt, Portogruaro-Caorle FS 12 km, Aeroporto di Venezia Marco Polo 55 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Bordieri in data 24/06/2009 ai nn. 1632/1457; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/07/2009 ai nn. 24097/5217; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Tribunale di Pordenone in data 23/07/2024 ai nn. 1814 iscritto/trascritto a Tribunale di Pordenone in data 29/08/2024 ai nn. 30191/22647.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500€/anno.

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: Il presente condominio è composto da sole sei unità immobiliari, e pertanto non ricorre l'obbligo di nomina dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c. La gestione ordinaria delle spese condominiali è da anni curata, in via informale, da uno dei condomini, il quale provvede alla tenuta dei conti relativi a esborsi di modesta entità, riconducibili principalmente a prestazioni occasionali di manutenzione ordinaria (quali ad esempio lo sfalcio del verde comune, la pulizia degli spazi comuni, ecc.) nonché al pagamento dell'energia elettrica per le parti comuni. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta morosa nei confronti del condominio da circa sei anni. Si precisa che, in ragione della natura informale della gestione e della modesta entità delle spese sostenute, non sono disponibili idonei riscontri documentali (es. ricevute, rendiconti o bilanci) comprovanti in modo analitico gli importi effettivamente versati dai singoli condomini.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G, EP_{gl,nren} 418,29 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: APE Redatto nell'ambito della procedura esecutiva dal sottoscritto CTU. Scadenza 20.07.2035.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] dal 26/06/1997 al 24/06/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sirignano, in data 26/06/1997, ai nn. ; trascritto a Portogruaro, in data 09/07/1997, ai nn. 16749/11669.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà - [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dal 24/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bordieri Benedetta, in data 24/06/2009, ai nn. 1631/1456; trascritto a Venezia, in data 24/06/2009, ai nn. 24096/14713.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C95-035
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione n. 2 condomini residenziali
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/05/1995 al n. di prot. [REDACTED]
Rilascio in data 30/04/1996 al n. di prot. 3213

Numero pratica: 26/97
Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità
Abitabilità/agibilità in data 16/06/1997 al n. di prot. 26/97

Numero pratica: 97-007
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Variante costruzione due condomini
Oggetto: variante
Presentazione in data 22/02/1997 al n. di prot. 1256

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 Approvato:	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 "Presenza 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.
In forza della delibera:	di Giunta Provinciale n. 14 del 20 febbraio 2013
Zona omogenea:	ZTO C2 - scarsamente edificate destinate a nuovi complessi insediativi
Norme tecniche di attuazione:	ART. 23.2 NTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,3 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	ml 8,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano primo di un fabbricato condominiale di modeste dimensioni, ed è accessibile da vano scala comune (senza ascensore) mediante porta d'ingresso blindata. L'abitazione si sviluppa su due livelli, così distribuiti:

Piano primo (principale):

- Ingresso diretto su zona giorno con ambiente open space comprendente soggiorno e cucina;
- Disimpegno zona notte;
- Due camere da letto, di cui una matrimoniale e una singola;
- Bagno finestrato, completo di vaso, bidet, lavabo, vasca e box doccia;
- Due terrazze abitabili, con affaccio verso l'esterno, accessibili dalla zona giorno e dalla camera matrimoniale.

Piano terra:

L'unità è inoltre collegata internamente tramite scala a chiocciola in legno ad un locale ad uso ripostiglio situato al piano terra, che costituisce pertinenza funzionale e parte integrante dell'unità abitativa. Sempre al piano terra è presente anche un secondo bagno, dotato di box doccia. Questi locali sono accessibili sia dalla scala interna che mediante ulteriore ingresso indipendente dotato anch'esso di porta blindata.

Pavimentazioni:

in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, ad eccezione della zona notte, dove si rileva la presenza di pavimento in parquet di legno. Si segnala che, in una delle camere da letto, il parquet risulta sollevato e deteriorato, con ogni probabilità a causa di pregresse infiltrazioni, che allo stato attuale sembrano risolte.

Impianti:

Impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a gas metano, collocata all'interno di vano tecnico esterno (armadio metallico) posizionato sulla terrazza in adiacenza alla camera matrimoniale.

Il box auto, dotato di portone basculante metallico, è altresì accessibile dall'interno del fabbricato, mediante porta tagliafuoco situata in corrispondenza del piano terra, in posizione frontale rispetto all'ingresso secondario dell'unità immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: Continue materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: Solai in laterocemento condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Muratura in bimattoni coibentazione: stiferite rivesti- mento: intonaco di calce e gesso condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: scarse Note: In una delle camere è stato riscontrato il sollevamento di por- zioni del parquet, presumibilmente dovuto a fenomeni di rigonfia- mento o infiltrazioni.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portoni di ingresso blindati	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condi- zioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola materiale: legno condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vi- genti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformi- tà: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: stufa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali, la quale è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n.138.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Soggiorno e cucina	sup lorda di pavimento	1,00	34,00	€ 1.000,00
Zona notte	sup lorda di pavimento	1,00	37,00	€ 1.000,00
Bagno	sup lorda di pavimento	1,00	8,00	€ 1.000,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,30	4,80	€ 1.000,00
Ripostiglio e lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	17,50	€ 1.000,00

101,30**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2024

Zona: PRAMAGGIORE Zona B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Appartamento

1. Garage Identificato al n. 5
 Posto al piano T
 Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq
 Valore a corpo: € 5.000

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pramaggiore;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Pramaggiore;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Pramaggiore, Portogruaro, Cinto Caomaggiore;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le compravendite di immobili residenziali recenti della zona hanno previsto un valore medio di circa € 1.200/m² ;
 Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno e cucina	34,00	€ 1.000,00	€ 34.000,00
Zona notte	37,00	€ 1.000,00	€ 37.000,00
Bagno	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
Terrazzi	4,80	€ 1.000,00	€ 4.800,00
Ripostiglio e lavanderia	17,50	€ 1.000,00	€ 17.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.300,00
Valore Finale Corpo			€ 101.300,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo (diritto e quote)			€ 106.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con Garage	101,30	€ 106.300,00	€ 106.300,00

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%)	€ 15.945,00
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:	€ 90.355,00
---	--------------------

Data generazione:
20-07-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Dell'Agnolo

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Rilievo fotografico
3. Estratto di mappa
4. Elaborato planimetrico
5. Pratiche edilizie Comune di Pramaggiore
6. Visura catastale
7. Ispezione ipotecaria
8. Norme Tecniche Operative Comune di Pramaggiore
9. Piano degli Interventi Comune di Pramaggiore
10. Atto di provenienza
11. Ricerca atti Agenzia delle Entrate
12. Attestato di prestazione energetica
13. Libretto Caldaia CIRCE
14. Attestazione spese condominiali insolute