



## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**  
contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **107/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2025 ore 09:45

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



unità 1- piano rialzato

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Fedela Cipriani

Codice fiscale: CPRFDL73E47E155T

Partita IVA:

Studio in: Via Monte Nero 8 - PN Casarsa della Delizia

Telefono: 0434869377

Fax: 0434869377

Email: cipriani.studio@alice.it

Pec: fedela.cipriani@ingpec.eu





## 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA VIATTE 1 - TORRESELLE - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) (VE)

**Descrizione zona:** zona periferica

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 25, particella 28-38, subalterno 1, indirizzo VIA VIATTE 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6.5, superficie 96, rendita € 245.06



## 2. Possesso



**Bene:** VIA VIATTE 1 - TORRESELLE - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA VIATTE 1 - TORRESELLE - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE)



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

## 4. Creditori Iscritti

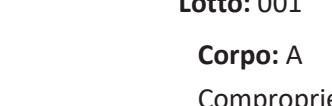
**Bene:** VIA VIATTE 1 - TORRESELLE - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE)



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

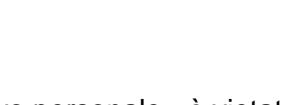


**Beni:** VIA VIATTE 1 - TORRESELLE - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Beni:** VIA VIATTE 1 - TORRESELLE - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA VIATTE 1 - TORRESELLE - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE)



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** VIA VIATTE 1 - TORRESELLE - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE)



**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 68.306,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00





## Premessa

Unità immobiliare posta al piano rialzato facente parte di una casa quadrifamiliare, denominata dal Piano D'Intervento comunale come "case operaia in blocco, edilizia agricolo-industriale".

Situata in località Torreselle, in via Viatte 1/1, FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE), risalente agli anni Sessanta, trattasi di edilizia architettonica di valenza culturale inserita nel Secondo Piano D'Intervento del piano regolatore comunale classificato come edificio storico con grado di protezione 3, (RESTAURO PROPOSITIVO), zona A delle norme tecniche operative (art.21 punto 12 delle NTO).

Il bene oggetto di stima riguarda una unità immobiliare facente parte di un condominio posta al piano rialzato lato sinistro della scala condominiale, (prima porta a sinistra), con balcone posto sulla parte anteriore del prospetto principale come indicato in foto.

Appartamento di modeste dimensioni e sufficienti finiture, necessita di manutenzione straordinaria dello stabile e degli impianti interni. Presenza di umidità delle pareti a nord, camera letto per infiltrazione d'acqua piovana a causa di fessurazioni delle facciate del fabbricato.

L'immobile è situato nella località TORRESELLE, frazione di Villanova, FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE), in una zona residenziale molto tranquilla.

All'esterno del fabbricato vi è un giardino di pertinenza esclusiva con accesso indipendente avente un cancello pedonale.

L'immobile si presenta in stato di conservazione quasi sufficiente e necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per la parte esterna che interna.

Le opere di manutenzione sono necessarie per riportare l'immobile ad un migliore stato di conservazione e risultano essere necessari.

Il giudice dott.ssa Roberta Bolzoni, Tribunale di Pordenone, il 31/01/2025 ha nominato la scrivente, ing. Fedela Cipriani, C.F. CPRFDL73E47E155T, p. iva 01562460939, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 1112, esperto perito di stima immobiliare, per la esecuzione immobiliare E.I. 107/2024.

La scrivente accettava ed inviava telematicamente l'adesione all'incarico e prestava giuramento il 03/02/2025 al Tribunale di Pordenone.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti viene fissata il 12/09/2025 ore 9:45 con il sostituto giudice Dott.ssa Elisa Tesco.

## LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a:

VERIFICARE la completezza della documentazione;

DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato, il 20/03/2025;

ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;

INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INDICARE la conformità o meno della costruzione;

DIRE se è possibile vendere il bene pignorato;

ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;

DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato, il 20/03/2025;

ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;

INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INDICARE la conformità o meno pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, idrogeologici o di natura condominiale;

STIMA determinare il valore dell'immobile;

INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la recezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia



del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;

DEPOSITARE, gli elaborati prima dell'udienza fissata al 12-09-2025, entro il 12-08-2025;

ALLEGARE alla relazione documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato;

ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

#### INIZIO OPERAZIONI PERITALI

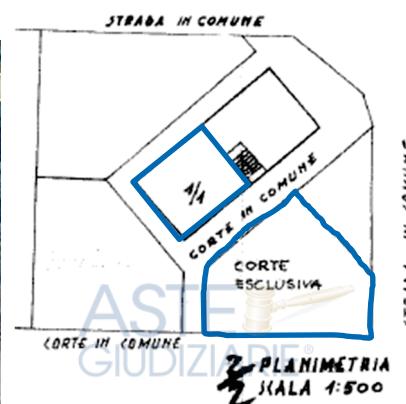
Sopralluogo del bene di cui trattasi a FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE), piano rialzato a sinistra, parte di edificio plurifamiliare, via Viatte n.1, concordato con [REDACTED] dell'associazione notarile di Pordenone, custode dei beni pignorati, il 20/03/2025 ore 9:30 per verificare in loco il bene ed accettare le caratteristiche reali e la consistenza.

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico di cui in allegato.

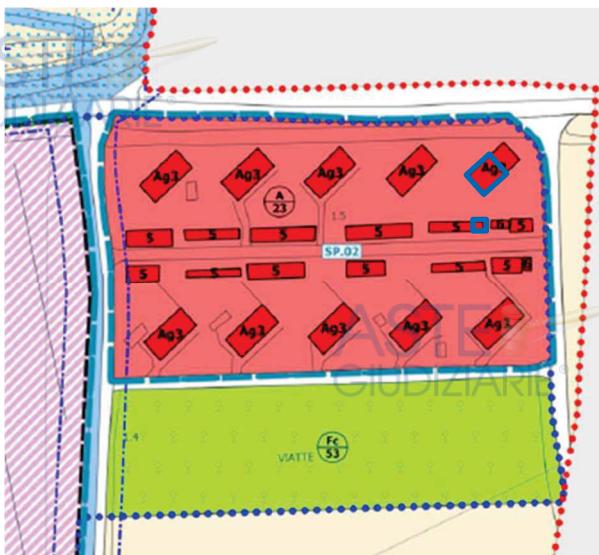
Successivamente, la scrivente ha provveduto anche alle seguenti verifiche e ispezioni:

- altri due sopralluoghi il 16/06/2025 ore 13:30 e il 27/06/2025 ore 16:00 per il controllo caldaia dalla ditta [REDACTED] di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) al fine di redigere APE.

- Accesso atti telematici presso il COMUNE di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) il giorno 12/03/2025 tramite posta certificata.



Unità a sinistra del piano rialzato, riquadro azzurro e suo ripostiglio anch'esso azzurro.



**LEGENDA**

- Limite amministrativo

**SISTEMA RESIDENZIALE:**

- ZTO A (art. 21)

#### STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

NUM. Scheda Progettuale (art. 19)

□ Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017

**ELEMENTI PUNTUALI:**

■ Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo (art. 44)

■ Edificio storico con Grado di protezione (art. 13)

■ Attività produttive in zona impropria (art. 35):

◆ Manufatto di interesse storico (art. 13)

X - tipo edilizio generale

x - tipologia architettonica

N - grado di protezione

#### Art. 13 delle NTO

<span style="font-size: 2em;">3</span>	<span style="font-size: 2em;">RESTAURO PROPOSITIVO</span>	<p>Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con l'ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e alle eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso, purché non in contrasto con l'indice di edificabilità della ZTO di appartenenza. Gli interventi preceduti dalla completa documentazione dello stato di fatto, e dei riferimenti storici culturali, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.</p> <p>I riferimenti culturali e costruttivi si ritrovano nelle tipologie di cui all'Allegato A delle presenti NTO, indicate attraverso la lettera minuscola. Nel caso le operazioni proposte non trovino preciso riscontro nell'Allegato A si fa riferimento alle prescrizioni dell'Art. 49 del RE e alle seguenti prescrizioni a carattere particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intonacatura è in generale bianca o a colori tenui;</li> <li>- le rifiniture lignee devono essere sempre in legno verniciato al naturale;</li> <li>- le porte d'ingresso sono in legno o in ferro lavorato in modo tradizionale;</li> <li>- le ringhiere sono in legno, a ferro schermato legno, o ferro, e comunque</li> </ul> <p>devono essere composte da elementi verticali o diagonali.</p> <p>Gli interventi parziali sono segnalati con apposito simbolo.</p>
--	---	---

per il ripostiglio esterno, indicato da quadrato di colore azzurro:

<span style="font-size: 2em;">5</span>	<span style="font-size: 2em;">RISTRUTTURAZIONE GLOBALE</span>	<p>Insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.</p> <p>L'edificio va risanato e può essere ristrutturato completamente secondo la tipologia generale e le prescrizioni di cui al Grado 3.</p>
--	---	--



Beni in **FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) (VE)**  
Località/Frazione **TORRESELLE**  
VIA VIATTE 1



**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.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE)  
CAP: 30025 frazione: TORRESELLE, VIATTE N.1

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata –

Regime Patrimoniale: COMIUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 25, particella 28-38, subalterno 1, indirizzo VIA VIATTE 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6.5, superficie 96mq, rendita € 245.06

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia il cambio d'uso della camera in cucina, resta invariato il numero di vani utili.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** VENEZIA.

**Attrazioni storiche:** VENEZIA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



### 3. STATO DI POSSESSO:

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di compravendita; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a PORTOGRUARO in data 30/10/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 26/10/2000 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento registrato a PORDENONE in data 13/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/07/2024 ai nn. OMISSIS.



Dati precedenti relativi ai corpi: A



### 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 condominali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** E

**Indice di prestazione energetica:** 176,37 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:



#### 7.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: fabbricato ante primo settembre 67', in zona periferica extraurbana priva di piano regolatore vigente all'epoca della sua realizzazione





7.2 Conformità urbanistica

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante al Piano degli Interventi denominato Secondo Piano degli Interventi IL Secondo Piano degli Interventi è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 in data 11.02.2022 ed è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 in data 11.02.2022 ed è stato adeguato a parere VAS 82/2023.
Zona omogenea:	A - edificio storico con grado di protezione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste partuzioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7.50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi, aventi originariamente carattere urbano Nella ZTO A/23 (località Le Viatte) valgono i seguenti vincoli e prescrizioni: - per gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi gli interventi consentiti dal grado di protezione 3 dell'Art. 13 delle presenti NTO (restauro propositivo) con l'esclusione della possibilità di modifica delle parti esterne e dell'aumento di volumetria; - per le costruzioni centrali destinate a garage e magazzini della residenza sono consentite, la demolizione e ricostruzione o la ristrutturazione globale a seconda della loro consistenza strutturale e sedime di edificazione; - gli interventi potranno essere realizzati per singole unità; - gli spazi lato strada centrale, prospicienti i ripostigli esistenti, dovranno essere adibiti a verde e parcheggi alberati, come indicato nella scheda progettuale citata; l'area centrale che interrompe la continuità stradale è destinata a verde attrezzato. Caratteri generali dell'intervento - il progetto prevede la demolizione di tutti gli edifici di varia natura e consistenza situati negli spazi di pertinenza delle residenze sia pure non indicati nelle tavole di piano. - la nuova edificazione dovrà rispettare i sedimi indicati nella scheda progettuale; - l'altezza dei manufatti sarà di m 2,50; le coperture ad unica falda con sporti non superiori a cm 30 avranno manto in coppi (o similari); le facciate dovranno essere trattate a rasatura di intonaco e dipinte con colori chiari, omogenei per blocco; - porte e portoni d'ingresso ed eventuali finestre potranno essere realizzati in legno e/o metallo da dipingere in toni di verde omogenei per ciascun blocco; - le alberature d'alto fusto esistenti non potranno essere abbattute; nelle aree a verde indicate, comprese quelle riferite ai parcheggi alberati, dovranno essere piantumate essenze autoctone; - l'area centrale potrà essere parzialmente lastricata mediante l'impiego di materiali naturali o artificiali con l'esclusione dell'asfalto; è ammessa la realizzazione di coperture in legno o legno e metallo (gazebo) a protezione di panchine, vasche d'acqua, etc. nella misura massima di



### Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Unità immobiliare posta al piano rialzato posto sul lato sinistra percorrendo la prima rampa di scala, costituito da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere e un bagno.

Al piano secondo con ingresso centrale vi è una soffitta che si sviluppa sulla metà a destra del fabbricato ad uso ripostiglio. All'unità immobiliare è attribuita una porzione di giardino ad uso esclusivo e un ripostiglio esterno come indicato nella planimetria catastale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: COMIUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **246,70**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: ante primo settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio necessita di manutenzione straordinaria per quanto riguarda le pareti perimetrali, terrazzini da risanare dalle fessurazioni e umidità, sistemazione del tetto.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento**



Pavim. Esterna

condizioni: **da ristrutturare**



Note: fessurazioni verticali con presenza di infiltrazioni d'acqua e pareti poste a nord che presentano muffe dovute a umidità

materiale: **calcestruzzo**

condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **BETONELLE** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: camminamento al ripostiglio esterno

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres**

condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: cucina e soggiorno e bagno

Pavim. Interna

materiale: **linoleum**

condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: camere

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** accessori:

**senza maniglione antipanico**

condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **PIASTRELLE**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **PIASTRELLE**

condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo**

condizioni: **sufficienti**

ultima rampa e rivestita da verniciatura



Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico**

rete di distribuzione: **SPLIT**

diffusori: **ventilatori**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **da collaudare**

Electrics

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** confor-

mità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **tubi in rame**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **da collaudare/CONTROLLARE**





Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup linda di pavimento	1,00	78,00	€ 800,00
soffitta	sup linda di pavimento	0,25	11,25	€ 800,00
giardino esclusivo	sup linda di pavimento	0,10	7,80	€ 800,00
ripostiglio esterno	sup linda di pavimento	0,25	1,50	€ 800,00
balcone	sup linda di pavimento	0,30	0,81	€ 800,00
giardino	sup linda di pavimento	0,02	0,74	€ 800,00

100,10 mq

### 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: secondo semestre - 2024

Zona: extraurbana-R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente, quasi sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi, nel comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) e nei comuni limitrofi.

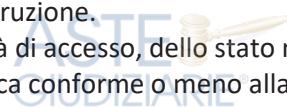
La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni similari per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata mediando i valori della stima con il criterio di stima comparativa, stima finanziarie e costo di costruzione.

Si tiene conto anche dell'ubicazione, della comodità di accesso, dello stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, della presenza di impiantistica conforme o meno alla norma, della vetustà, del grado di finitura, dello scoperto di pertinenza, dell'occupazione dell'immobile, della situazione energetica e dell'eventuale valore paesaggistico ambientale.

**Elenco fonti:** Catasto di VENEZIA;

Ufficio tecnico di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE).





## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 85.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.080,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 76.000,00.



<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
residenziale	78,00	€ 800,00	€ 62.400,00
soffitta	11,25	€ 800,00	€ 9.000,00
giardino esclusivo	7,80	€ 800,00	€ 6.240,00
ripostiglio esterno	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00
balcone	0,81	€ 800,00	€ 648,00
giardino	0,74	€ 800,00	€ 592,00

### Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

### Valore Finale

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo

### Valore Finale

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota



€ 85.000,00

€ 80.080,00

€ 80.080,00

€ 76.000,00

€ 76.000,00

€ 80.360,00

€ 0,00

€ 80.360,00

€ 80.360,00




**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	100,10	€ 80.360,00	€ 80.360,00


**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% )

€ 12.054,00

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:

€ 68.306,00



CASARSA DELLA DELIZIA (PN)  
03-07-2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Fedela Cipriani

