



## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **126/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2026

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

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato**

**Esperto alla stima:** Francesco Marzinotto

**Codice fiscale:** MRZFNC85B06G914F

**Partita IVA:** 03747750275

**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga Di Portogruaro

**Telefono:** 0421205157

**Email:** frmarzinotto@gmail.com

**Pec:** francesco.marzinotto@pec.eppi.it





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Lapo Gianni n. 4 int. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** zona semicentrale

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Corpo:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/1, foglio 25, particella 1596, subalterno 29, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo via Guido Guinizzelli SNC, piano terra, Comune Portogruaro, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 413,17;

proprietà per 1/1, foglio 25, particella 1596, subalterno 12, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo via Guido Guinizzelli SNC, piano S1, Comune Portogruaro, categoria C/6, classe 7, consistenza 28 mq, superficie 31 mq, rendita € 98,33

### 2. Possesso

**Bene:** via Lapo Gianni n. 4 int. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Corpo:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Lapo Gianni n. 4 int. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Corpo:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Lapo Gianni n. 4 int. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Corpo:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Lapo Gianni n. 4 int. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Corpo:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Lapo Gianni n. 4 int. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Corpo:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Lapo Gianni n. 4 int. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Corpo:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via Lapo Gianni n. 4 int. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

Prezzo da libero: € 154.897,12 arrotondato ad € 155.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto nato a Portogruaro (VE) il 06/02/1985, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dalla dott.ssa Elisa Tesco e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 24/11/2025, presenta il seguente rapporto di valutazione con allegati esplicativi.

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia, ricerca del permesso di costruire con i cartigli delle tavole di progetto, D.I.A. di variante con elaborati grafici e agibilità nonché valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®Beni in **Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione  
via Lapo Gianni n. 4 int. 8ASTE  
GIUDIZIARIE®**Lotto: 001 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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:**ASTE  
GIUDIZIARIE®**Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato.**ASTE  
GIUDIZIARIE®**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Lapo Gianni n. 4 int. 8**

Note: Trattasi di un appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Ca' dei Frati" sito in Comune di Portogruaro (VE) Via Lapo Gianni n. 4 interno 8. L'appartamento è sito nel foglio 25 di Portogruaro mappale 1596 sub. 29 con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa sita sul mappale 1596 sub. 12, oltre al bene comune non censibile mappale 1596 sub. 46 (rampa, spazio di manovra interrato, aiuola e scoperti comuni). Alle due unità immobiliari appartengono le parti comuni generali del condominio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e precisamente all'appartamento in ragione di 62,74 millesimi di proprietà comuni relativamente alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà" e all'autorimessa in ragione di 11,71 millesimi di proprietà comune relativa alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà"; si precisa che all'autorimessa appartengono 59,01 millesimi di proprietà comune relativamente alla "tabella millesimale autorimesse". Al catasto terreni il fabbricato è sito nel foglio 25 di Portogruaro mappale 1596 -Ente Urbano- di mq 2.275,00 e confina da nord girando in senso orario con mappale 1323 (Via Guinizzelli), mappale 1462 (Via Lapo Gianni) e mappali 1480 e 1479.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 25, particella 1596, subalterno 29, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo via Guido Guinizzelli SNC, piano terra, Comune Portogruaro, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 413,17

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Derivante da: atto di compravendita repertorio 24495/9695 di data 07/02/2007 notaio Antonio Michielan di cui allegato 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'appartamento appartengono le parti comuni generali del condominio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile in ragione di 62,74 millesimi di proprietà comuni relativamente alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà". Alla suddetta unità immobiliare appartiene lo scoperto esclusivo rappresentato nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico, oltre al bene comune non censibile sub. 46 quale rampa, spazio di manovra interrato, aiuola e scoperti comuni - bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 45 (compreso)

Confini: Da nord girando in senso orario con mappale 1383 (via Guinizzelli), via Lapo Gianni (già via Guido Guinizzelli), altra unità sub. 30, parti comuni sub. 46 ed altra unità sub.28

Note: Nessuna

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 25, particella 1596, subalterno 12, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo via Guido Guinizzelli SNC, piano S1, Comune Portogruaro, categoria **C/6, classe 7, consistenza 28 mq, superficie 31 mq, rendita € 98,33**

Derivante da: atto di compravendita repertorio 24495/9695 di data 07/02/2007 notaio Antonio Michielan di cui allegato 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'autorimessa appartengono le parti comuni generali del condominio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile in ragione di 11,71 millesimi di proprietà comune relativamente alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà" e 59,01 millesimi di proprietà comune relativamente alla "tabella millesimale autorimesse".

Confini: Da nord girando in senso orario con perimetro edificio su due lati, con altra unità sub. 13 e corsia di manovra sub. 46

Note: Nessuna

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rilevano in sopralluogo le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali e precisamente nell'appartamento sub. 29 si individua la posizione della porta tra soggiorno/pranzo e disimpegno in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato nella planimetria e la mancata indicazione di un pilastro sempre nel soggiorno/pranzo; nella planimetria dell'autorimessa sub. 12 si individua l'indicazione dell'altezza errata di ml 2.40 anziché di ml 2.58 come esistente

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di due nuove planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: Vedasi quanto descritto sopra

**Rilievo e variazione catastale di due planimetria: € 2.065,00**

Oneri Totali: **€ 2.065,00**

**Note: Onorario stimato per una competenza di rilievo appartamento e autorimessa di € 600,00 + pratica docfa per due planimetrie catastali di € 900,00 + 5% cassa € 75,00 + 22% iva € 346,50 + € 140,00 per diritti catastali per un complessivo di € 2.061,50 arrotondato ad € 2.065,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: nessuna

*Note generali: nessuna*

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

Trattasi di un appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Ca' dei Frati" sito in Comune di Portogruaro (VE) Via Lapo Gianni n. 4 interno 8. L'appartamento è sito nel foglio 25 di Portogruaro mappale 1596 sub. 29 con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa sita sul mappale 1596 sub. 12, oltre al bene comune non censibile mappale 1596 sub. 46 (rampa, spazio di manovra interrato, aiuola e scoperti comuni). Alle due unità immobiliari appartengono le parti comuni generali del condominio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e precisamente all'appartamento in ragione di 62,74 millesimi di proprietà comuni relativamente alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà" e all'autorimessa in ragione di 11,71 millesimi di proprietà comune relativa alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà"; si precisa che all'autorimessa appartengono 59,01 millesimi di proprietà comune relativamente alla "tabella millesimale autorimesse". Al catasto terreni il fabbricato è sito nel foglio 25 di Portogruaro mappale 1596 -Ente Urbano- di mq 2.275,00 e confina da nord girando in senso orario con mappale 1323 (Via Guinizzelli), mappale 1462 (Via Lapo Gianni) e mappali 1480 e 1479.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro storico di Portogruaro

**Importanti centri limitrofi:** Concordia Sagittaria, Pordenone, Caorle e Bibione.

**Attrazioni paesaggistiche:** zona balneare di Caorle e Bibione.

**Attrazioni storiche:** Portogruaro, Concordia Sagittaria e Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: all'interno dell'appartamento sono presenti arredi, mobili e accessori

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo fondiario; A rogito di notaio Antonio Michielan in data 07/02/2007 ai nn. 24496/9696; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/02/2007 ai nn. 5676/1298; **Importo ipoteca: € 271.250,00; Importo capitale: € 155.000,00;** Note: vedasi allegato 4/1 e 5/2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2015 ai nn. 490/11915; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/05/2015 ai nn. 12916/2022; **Importo ipoteca: € 442.803,06; Importo capitale: € 221.401,53;** Note: vedasi allegato 5/4.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 22/03/2022 ai nn. 264/2022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/10/2023 ai nn. 34469/5098; **Importo ipoteca: € 6.300,00; Importo capitale: € 2.487,57;** Note: vedasi allegato 5/6.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 01/08/2025 ai

nn. 2238 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/09/2025 ai nn. 33667/24506; vedasi allegato n. 5/7.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 15/10/2025 ai nn. 2924/2025 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/11/2025 ai nn. 41296/29900; vedasi allegato n. 5/9.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.655,52.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna spesa deliberata per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione; € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.352,21. Spese bilancio consuntivo anno 2024/2025 non pagate € 1.696,69 e spese bilancio preventivo anno 2025/2026 non pagate € 1.655,52;

**debito residuo precedente al 01/03/2024 € 2.585,03 vedasi allegato n. 10**

**Millesimi di proprietà:** L'appartamento è sito nel foglio 25 di Portogruaro mappale 1596 sub. 29 con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa sita sul mappale 1596 sub. 12, oltre al bene comune non censibile mappale 1596 sub. 46. Alle due unità immobiliari appartengono le parti comuni generali del condominio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e precisamente all'appartamento in ragione di 62,74 millesimi di proprietà comuni relativamente alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà" e all'autorimessa in ragione di 11,71 millesimi di proprietà comune relativa alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà"; si precisa inoltre che all'autorimessa appartengono 59,01 millesimi di proprietà comune relativamente alla "tabella millesimale autorimesse".

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D -codice identificativo 10095/2026 valido fino al 30/01/2036

**Note Indice di prestazione energetica:** vedasi allegato n. 12 dell'attestato di prestazione energetica (APE)

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio Michielan, in data 07/02/2007, ai nn. 24495/9695; trascritto a Venezia, in data 09/02/2007, ai nn. 5675/3352.

Note: vedasi allegato n. 4 e n. 5/1

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: permesso di costruire n. 0032174 rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 23/06/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

Per lavori: costruzione di un fabbricato residenziale (nr. 17 alloggi)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/02/2005 al n. di prot. 7432

Rilascio in data 23/06/2005 al n. di prot. 0032174

Abitabilità/agibilità in data 20/12/2006 al n. di prot. 0065101

NOTE: DIA di variante prot. 0041572 del 10-08-2006 come da allegato 6/1

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva in sopralluogo la seguente difformità rispetto al progetto di variante e precisamente l'errata posizione della porta tra soggiorno/pranzo e disimpegno

**Regolarizzabili mediante: Cila per riduzione di conformità con una oblazione di € 1.000,00 + diritti di segreteria di circa € 92,00**

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

Cila per riduzione di conformità: **€ 2.600,00**

Oneri Totali: **€ 2.600,00**

Note: Onorario e spese alla pratica di Cila per riduzione di conformità **€ 1.000,00 + 5% cassa € 50,00 + 22% iva € 231,00 + oblazione € 1.000,00 + diritti comunali € 92,00 + spese di copie e viaggi € 200,00 per un totale complessivo di € 2.573,00 arrotondato ad € 2.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi allegati n. 6 e n. 9

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                                                 |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale                                                         |
| Zona omogenea:                                                  | C2 residenziale di nuova formazione                                               |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | articolo 24 delle norme tecniche di attuazione del piano degli interventi vigente |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                |

Note:

nessuna

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

note: vedasi allegato 7

**Note generali sulla conformità: nessuna**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato**

Trattasi di un appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Ca' dei Frati" sito in Comune di Portogruaro (VE) Via Lapo Gianni n. 4 interno 8.

L'appartamento è sito nel foglio 25 di Portogruaro mappale 1596 sub. 29 con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa sita sul mappale 1596 sub. 12, oltre al bene comune non censibile mappale 1596 sub. 46 (rampa, spazio di manovra interrato, aiuola e scoperti comuni).

Alle due unità immobiliari appartengono le parti comuni generali del condominio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e precisamente all'appartamento in ragione di 62,74 millesimi di proprietà comuni relativamente alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà" e all'autorimessa in ragione di 11,71 millesimi di proprietà comune relativa alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà"; si precisa che all'autorimessa appartengono 59,01 millesimi di proprietà comune relativamente alla "tabella millesimale autorimesse".

Al catasto terreni il fabbricato è sito nel foglio 25 di Portogruaro mappale 1596 -Ente Urbano- di mq 2.275,00 e confina da nord girando in senso orario con mappale 1323 (Via Guinizzelli), mappale 1462 (Via Lapo Gianni) e mappali 1480 e 1479.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **343,22**

È posto al piano: terra (appartamento) e piano interrato (autorimessa)

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Lapo Gianni n. 4 interno 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al piano terra e 2,58 nell'autorimessa

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente l'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria alla fognatura e riporto in quota del terreno a giardino; la tinteggiatura esterna risulta

parzialmente deteriorata per la presenza di muffe e alghe; la mura di cinta a confine con lo scoperto esclusivo del 30 sub. 30 risulta pericolosa e danneggiata dal cedimento del terreno, pertanto, necessità di opere di demolizione e ricostruzione parziale

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fondazioni                                                 | tipologia: <b>fondazione a platea</b> materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Scala <b>esterna comune per l'accesso</b> alle autorimesse | tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>esterna e coperta</b> servoscala: <b>non presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: scala esterna comune coperta di accesso alle autorimesse poste al piano interrato                                                                                                                                                |
| Solai                                                      | tipologia: <b>solaio predalles autorimesse e bausta nei piani abitativi</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Strutture verticali                                        | materiale: <b>murature in cemento armato nel piano interrato, pilastri in cemento armato con tamponamento in muratura portante da cm 20 con cappotto esterno da cm 5 e ulteriore muratura in foratine da cm 8 all'interno dell'appartamento</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna                                                                                                       |
| Travi                                                      | materiale: <b>calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Cancello                                                   | tipologia: <b>pedonale ad un'anta</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nell'area comune di accesso alla rampa dell'autorimessa è presente un cancello carraio a due ante con apertura elettrica; un <b>cancello pedonale di accesso all'area comune ad un'anta e altro cancello pedonale esclusivo di accesso all'appartamento</b> |
| Infissi esterni                                            | tipologia: <b>singola/doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri in legno</b> materiale protezione: <b>compensato marino</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna                                                                                                                                                                                             |
| Infissi interni                                            | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Manto di copertura                                         | materiale: <b>coppi in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Pareti esterne                                             | materiale: <b>muratura in laterizio dalla larghezza di cm 20</b> coibentazione: <b>cappotto esterno in polistirene da cm 5 e tramezza in laterizio interna da cm 8</b> rivestimento: <b>intonaco tipo civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna                                                                                                                                      |
| Pavim. Esterna                                             | materiale: <b>ingresso condominiale con betonelle e marciapiede esclusivo in piastrelle</b> condizioni: <b>da normalizzare</b><br>Note: si rileva nel marciapiede esclusivo il distacco/sollevamento di alcune piastrelle per un lieve cedimento del marciapiede                                                                                                                                      |

Pavim. Interna

materiale: **pavimento in ceramica e legno nelle camere** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Portone di ingresso

tipologia: **porta blindata** materiale: **struttura in ferro e legno tamburato** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

#### Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea e parabola** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Antifurto

tipologia: **radar** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l'impianto antifurto risulta guasto

Citofonico

tipologia: **audio e video** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **spilt interno** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l'impianto di condizionamento risulta guasto

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **pubblica fognatura** ispezionabilità: **non rilevabile** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: si accerta nell'allegato 10 e precisamente nel verbale di assemblea del 02/04/2025 che al punto n. 1 dell'ordine del giorno viene segnalato il "cedimento del terreno circostante al fabbricato con relativa rottura degli scarichi sottostanti di cui relazione del Geom. [REDACTED] con valutazioni dei lavori da eseguirsi".

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
Note: nessuna

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **impianto a pavimento** diffusori: **scalda salviette in alluminio nel bagno** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
Note: nessuna

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo eseguito in loco

| Destinazione                                | Parametro              | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------|--------|------------------------|-----------------|
| appartamento al piano terra                 | sup lorda di pavimento | 66,81            | 1,00   | 66,81                  | € 2.300,00      |
| autorimessa                                 | sup lorda di pavimento | 31,03            | 0,45   | 13,96                  | € 2.300,00      |
| giardino e area di pertinenza fino a 25 mq  | sup lorda di pavimento | 25,00            | 0,10   | 2,50                   | € 2.300,00      |
| giardino e area di pertinenza oltre a 25 mq | sup lorda di pavimento | 220,38           | 0,02   | 4,41                   | € 2.300,00      |

mq 87,68

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anno 2006

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: vedasi allegato n. 6/4 -dichiarazione di conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: impianto termico a pavimento (oltre al sanitario, idrico e gas, scarichi e condizionamento)

Stato impianto: sufficiente

Potenza nominale: 24.000 KW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2006

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: vedasi allegato n. 6/5

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione vedasi allegato n. 6/5

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

nessuna

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Tipo di indagine: nessuna

Eventuali ulteriori informazioni: nessuna

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e Pordenone;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia - Comune di Portogruaro, via Lapo Gianni n. 4 interno 8;

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): euro 2.300,00 al mq ;**

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino immobiliare della Provincia di Venezia, Comune di Portogruaro. Il sottoscritto **esperto alla stima determina il valore unitario di € 2.300,00 al mq** sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente l'ottima posizione dell'immobile con uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente.

## 8.2 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato.**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.664,00.**

| <i>Destinazione</i>                         | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| appartamento al piano terra                 | 66,81                         | € 2.300,00             | € 153.663,00              |
| autorimessa                                 | 13,96                         | € 2.300,00             | € 32.108,00               |
| giardino e area di pertinenza fino a 25 mq  | 2,50                          | € 2.300,00             | € 5.750,00                |
| giardino e area di pertinenza oltre a 25 mq | 4,41                          | € 2.300,00             | € 10.143,00               |

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 201.664,00        |
| aumento del 0.00%                                 | € 0,00              |
| aumento del 0.00%                                 | € 0,00              |
| <b>Valore Finale</b>                              | <b>€ 201.664,00</b> |
| Valore corpo                                      | € 201.664,00        |
| Valore accessori                                  | € 0,00              |
| Valore complessivo intero                         | € 201.664,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 201.664,00        |

## Riepilogo:

| <i>ID</i>                                                                                         | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato | Abitazione di tipo civile [A2] | 87,68                   | € 201.664,00                         | € 201.664,00                  |

## 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% )

**€ 30.249,60**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio

**€ 3.352,21**

anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.665,00

dal computo metrico del geom. Claudio Venier dovrà essere imputata una spesa di competenza di circa **€ 6.000,00 per il ripristino dell'impianto fognatura attualmente rotto con successivo riporto di terreno, nonché un costo di € 2.500,00** per la demolizione e ricostruzione della mura di cinta pericolante posta a confine con il sub. 30

€ -8.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato ad **€ 155.000,00**

€ 154.897,19

#### 8.5 Regime fiscale della vendita

libero

#### Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa al piano interrato facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Ca' dei Frati" sito in Comune di Portogruaro (VE) Via Lapo Gianni n. 4 interno 8.

L'appartamento è sito nel foglio 25 di Portogruaro mappale 1596 sub. 29 con scoperto esclusivo di pertinenza e autorimessa sita sul mappale 1596 sub. 12, oltre al bene comune non censibile mappale 1596 sub. 46 (rampa, spazio di manovra interrato, aiuola e scoperti comuni).

Alle due unità immobiliari appartengono le parti comuni generali del condominio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e precisamente all'appartamento in ragione di 62,74 millesimi di proprietà comuni relativamente alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà" e all'autorimessa in ragione di 11,71 millesimi di proprietà comune relativa alla "tabella millesimale parti comuni e proprietà"; si precisa che all'autorimessa appartengono 59,01 millesimi di proprietà comune relativamente alla "tabella millesimale autorimesse".

Al catasto terreni il fabbricato è sito nel foglio 25 di Portogruaro mappale 1596 -Ente Urbano- di mq 2.275,00 e confina da nord girando in senso orario con mappale 1323 (Via Guinizzelli), mappale 1462 (Via Lapo Gianni) e mappali 1480 e 1479.

#### Allegati

Allegato 1) verbale di sopralluogo del 21/01/2026

Allegato 2) documentazione fotografica

Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, due planimetrie catastali, un planimetrico, elenco immobili fabbricati

Allegato 4) atto di compravendita Rep. 24495/9695 del 07/02/2007 notaio Antonio Michielan

4/A) atto di mutuo Rep. 24496/9696 del 07/02/2007 notaio Antonio Michielan

Allegato 5) visure aggiornate delle Ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia del sig. [REDACTED]

Allegato 6) permesso di costruire rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 23/06/2005 n. 0032174;

6/1) variante con D.I.A. n. 0041572 del 10/08/2006 con elaborati grafici

6/2) certificato di agibilità prot. n. 0065101 del 20/12/2006

6/3) collaudo statico

6/4) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

6/5) dichiarazione di conformità dell'impianto termico, sanitario, idrico e gas, scarichi e condizionamento

Allegato 7) Comune di Portogruaro, estratto del Piano degli interventi e norme tecniche attuative della zona C2-residenziale di nuova formazione-

Allegato 8) Estratto quotazione Agenzia Entrate e Borsino immobiliare del Comune di Portogruaro

Allegato 9) Regolamento di Condominio, tabelle millesimali delle parti comuni e proprietà e ulteriore tabella delle autorimesse con bilancio consuntivo e preventivo di spese non pagate

Allegato 10) Computo metrico estimativo del Geom. [REDACTED] per adeguamento rete fognatura e sistemazione area esterna

Allegato 11) elaborato di progetto in variante difforme allo stato dei luoghi e planimetrie catastali non conformi alla situazione esistente

Allegato 12) Attestazione di prestazione energetica dell'appartamento

Data generazione:

30-01-2026



L'Esperto alla stima  
**Francesco Marzinotto**

