



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 156/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2025

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni in Portogruaro (VE)
Via Emilia n. 13

Lotto 001 - unico
(abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)



Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello

Codice fiscale: LAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Vittorio Veneto 13 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 0427-450224

Cellulare: 349-1483584

Email: francescaaiello.arch@libero.it

Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Emilia n. 13 - capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Portogruaro (VE), in zona centrale del capoluogo ubicata ad est del centro storico, e fanno parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con ingresso su Via Emilia al civico n. 13, a circa 100 m dall'incrocio di Via Emilia con Viale Trieste. La zona, residenziale dotata di attrezzature, servizi ed esercizi commerciali, è prossima all'Ospedale di Portogruaro ed è servita da viabilità che si connette facilmente con l'asse viario di collegamento interregionale Viale Trieste, variante della SS14 attraverso il centro urbano, ed a nord, attraverso Via Isonzo e la SP 463 Via Udine, con la strada statale SS14 della Venezia Giulia e con l'autostrada A4 Torino-Trieste; inoltre, la zona si connette a sud con Concordia Sagittaria (VE) tramite la SP68, e di qui con la località turistica balneare di Caorle (VE) (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Lotto: 001 - unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:**ABITAZIONE+RIPOSTIGLIO (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1):****Intestati catastali:**

1. _____ (CF _____) nat. a _____ il _____
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. _____ (CF _____) nat. a _____ il _____
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 46, particella 578, subalterno 6, scheda catastale prot. n. VE0059928 del 16.04.2012, indirizzo Via Emilia n. 13 (s.n.c. in catasto), piano T-1, comune Portogruaro (VE), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie totale 144,00 mq; totale escluse aree scoperte 136,00 mq, rendita € 671,39;

GARAGE (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2):**Intestati catastali:**

1. _____ a (CF _____) nat. a _____ il _____
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. _____ (CF _____) nat. a _____ il _____
14/02/1968, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 46, particella 578, subalterno 9, scheda catastale Prot. n. VE0069339 del 16.03.2005, indirizzo Via Emilia, piano T, comune Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 17,00 mq, superficie 21,00 mq, rendita € 59,70;

POSTO AUTO SCOPERTO (v. ALL. 2.7.3, ALL. 2.8.3):**Intestati catastali:**

1. _____ (CF _____) nat. a _____ il _____
Dritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. _____ (CF _____) nat. a _____ il _____
14/02/1968, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 46, particella 578, subalterno 12, scheda catastale Prot. n. VE0069339 del 16.03.2005, indirizzo Via Emilia, piano T, comune Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 15,00 mq, superficie 15,00 mq, rendita € 27,89;

2. Possesso

Bene: Via Emilia n. 13 - capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Possesso: Occupato dai debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Emilia n. 13 - capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Emilia n. 13 - capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Emilia n. 13 - capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Emilia n. 13 - capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Emilia n. 13 - capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Corpo: unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

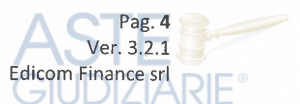
Bene: Via Emilia n. 13 - capoluogo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

Prezzo base d'asta del lotto: € 239.356,90

SOMMARIO:

Lotto unico – corpo unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)	5
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)	8
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	13
2) Descrizione generale (quartiere e zona).....	15
3) Stato di possesso.....	15
4) Vincoli ed oneri giuridici.....	16
5) Altre informazioni per l'acquirente.....	18
6) Attuali e precedenti proprietari	20
7) Pratiche edilizie.....	25
7.1) Conformità edilizia.....	28
7.2) Conformità urbanistica.....	30
Descrizione del corpo unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto).....	31
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	35
Accessori.....	36
8) Valutazione complessiva del lotto.....	37
8.1) Criteri e fonti.....	37
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto).....	39
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
8.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	40
ELENCO ALLEGATI	41



Lotto: 001 - unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

- certificazione notarile in data 28.10.2024 (v. ALL. 9.1);
- atto di pignoramento immobiliare notificato (v. ALL. 9.2);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 22.10.2024 (v. ALL. 9.3);
- istanza di vendita in data 06.11.2024 (v. ALL. 9.4);
- atto di precetto su mutuo fondiario in data 05.06.2024, notificato (v. ALL. 9.5);
- titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario (v. ALL. 9.6);
- descrizione dei beni oggetto di pignoramento (v. ALL. 9.7);
- estratto di mappa catastale (v. ALL. 9.8).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

➤ **acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a febbraio/marzo 2025:**

- estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni del fabbricato (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);
- visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate (abitazione con annesso ripostiglio, garage, posto auto scoperto), e visura dell'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2, ALL. 2.7.3, ALL. 2.7.4);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.8.2, ALL. 2.8.3);
- visure catastali di unità immobiliari confinanti con quelle pignorate (v. ALL. 2.9, da ALL. 2.9.1 ad ALL. 2.9.7);
- visure catastali di particelle confinanti con l'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 2.10.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3);

➤ **acquisizione di titoli di provenienza della proprietà degli immobili pignorati:**

- titolo di provenienza della proprietà degli immobili agli esecutati e dal 27.04.2012, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2);
- titolo di costituzione di vincolo limitativo a costruire relativo all'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1.4, ALL. 3.1.5);
- titolo di provenienza della proprietà degli immobili alle precedenti proprietarie e dal 29.11.2005, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2);
- titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario dal 21.12.2004, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.3.1, 3.3.2);
- titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari ante ventennio e dal 17.11.2000, e relativa nota di trascrizione, oltre a nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3);

➤ **acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli:**

- ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate a giugno 2025 (v. ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4);
- note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.4);

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Atto di pignoramento (v. ALL. 9.2) trascritto a Venezia in data 22.10.2024 in favore di _____ - (v. ALL. 9.3, ALL. 3.6.4).

Trascrizioni di titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili da certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1) e da ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.5):

1) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati _____ e _____

_____ dal 27.04.2012:

Atto di compravendita per Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN) in data 27.04.2012, rep. n. 43123, racc. n. 14594 (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3), trascritto a Venezia il 18.05.2012, RG 14197, RP 10104 (v. ALL. 3.1.2);

2) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili alle precedenti proprietarie _____

_____ dal 29.11.2005:

Atto di compravendita per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 29.11.2005, rep. n. 23176, racc. n. 8809 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3), trascritto a Venezia il 10.12.2005, RG 50974, RP 29345 (v. ALL. 3.2.2);

3) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario _____ dal _____

21.12.2004:

Atto di compravendita per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 21.12.2004, rep. n. 22005, racc. n. 8203 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.3), trascritto a Venezia il 22.12.2004, RG 47158, RP 29442 (v. ALL. 3.3.2);

4) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari ante ventennio _____

11.2000:

Dichiarazione di successione legittima/certificato di denunciata successione in morte di _____ (deceduto il 17.11.2000) registrata a Portogruaro (VE) in data 15.05.2001, rep. n. 13/341 (v. ALL. 3.4.1), trascritta a Venezia il 05.09.2001, RG 28073, RP 19372 (v. ALL. 3.4.2);

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità di _____ (deceduto il 17.11.2000), da parte degli eredi _____, derivante da atto per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 21.12.2004, rep. n. 22005/8203, trascritta a Venezia il 22.12.2004, RG 47159, RP 29443 (v. ALL. 3.4.3).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, Via Emilia n. 13

Il corpo unico pignorato si compone di n. 3 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Portogruaro (VE), Via Emilia, con accesso dal civico n. 13 (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2, ALL. 2.7.3, ALL. 2.7.4, ALL. 5.1.1, ALL. 5.2.1).

Unità immobiliari pignorate: abitazione al piano primo con annesso ripostiglio al piano terra; box/garage per n. 1 auto al piano terra; n. 1 posto auto scoperto al piano terra.

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un edificio articolato su n. 3 livelli fuori terra (T-1-2), servito da scala comune di collegamento interpiano priva di ascensore, e comprendente abitazioni ai piani primo e secondo, box-garage e posti auto scoperti (pertinenziali alle unità abitative ed esclusivi) al piano terra, ed aree scoperte comuni circostanti il fabbricato (corte comune).

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:**ABITAZIONE+RIPOSTIGLIO (v. ALL. 2.6, ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1):**

abitazione al piano primo, accessibile dal pianerottolo del vano scala comune, costituita da: ingresso su corridoio di disimpegno della zona giorno, dotato di terrazzo; soggiorno dotato di n. 2 terrazzi; cucina abitabile; corridoio di disimpegno della zona notte; n. 2 camere da letto comunicanti con unico terrazzo; bagno finestrato; camera da letto matrimoniale dotata di terrazzo e di annesso locale igienico-sanitario comunicante con terrazzo sul quale è alloggiata la caldaia; all'abitazione è annesso un ripostiglio esclusivo finestrato, sito al piano terra ed accessibile dall'atrio del vano scala comune del fabbricato;

GARAGE (v. ALL. 2.6, ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2):

box-garage esclusivo pertinenziale al piano terra, accessibile dalla strada pubblica Via Emilia attraverso porzione di scoperto comune e portone carrabile; il garage, adatto per n. 1 auto, comunica anche con l'atrio del vano scala comune di collegamento interpiano;

POSTO AUTO SCOPERTO (v. ALL. 2.6, ALL. 2.7.3, ALL. 2.8.3):

posto auto scoperto esclusivo e pertinenziale al piano terra, adatto per n. 1 auto, accessibile direttamente dalla strada Via Emilia, insistente su area pianeggiante a lato del fabbricato;

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Portogruaro (VE) - Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: **comunione** - Data Matrimonio: 07-06-1992 (v. ALL. 3.8.2)

Eventuali comproprietari: nessuno oltre

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Portogruaro (VE) - Stato Civile: coniugata

Regime Patrimoniale: **comunione** - Data Matrimonio: 07-06-1992 (v. ALL. 3.8.2)

Eventuali comproprietari: nessuno oltre

Ulteriori informazioni sui debitori:

..... sono titolari ciascuno della quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili pignorati, in regime di comunione legale dei beni; la proprietà è agli stessi pervenuta per acquisto con Atto di compravendita per Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN) in data 27.04.2012, rep. n. 43123, racc. n. 14594, trascritto a Venezia il 18.05.2012, RG 14197, RP 10104 (v. ALL. 3.1).

....., è residente a Portogruaro (VE) in via Emilia n. 13 con la coniuge, come risulta da certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Portogruaro (VE) in data 01.03.2025 (v. ALL. 3.8.1);

..... è residente a Portogruaro (VE) in via Emilia n. 13 con il coniuge come risulta da certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Portogruaro (VE) in data 01.03.2025 (v. ALL. 3.8.1).

..... **si sono uniti in matrimonio** il 07.06.1992 secondo il rito cattolico in come risulta da estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune in data 03.03.2025;

da tale estratto, privo di annotazioni, si desume che il regime patrimoniale dei coniugi è quello della comunione legale dei beni (v. ALL. 3.8.2), mentre nel titolo di acquisto (v. ALL. 3.1.1) è indicato il regime della separazione dei beni, così riportato anche nelle intestazioni catastali.

Recapiti e dati dichiarati dagli esecutati nell'accesso del 22.05.2025 (v. ALL. 1.4, ALL. 1.6):

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(v. ALL. 1.6);

(v. ALL. 1.6).

Identificato al catasto Fabbricati:

ABITAZIONE+RIPOSTIGLIO (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1):

Intestati catastali:

1. _____) nata
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2. _____
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 46, particella 578, subalterno 6, scheda catastale prot. n. VE0059928 del 16.04.2012, indirizzo Via Emilia n. 13 (s.n.c. in catasto), piano T-1, comune Portogruaro (VE), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie totale 144,00 mq; totale escluse aree scoperte 136,00 mq, rendita € 671,39

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.1):

Dati identificativi dell'unità immobiliare derivanti da:

dal 16/03/2005 al 16/04/2012:

VARIAZIONE del 16/03/2005 Pratica n. VE0069339 in atti dal 16/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 26553.1/2005); immobili soppressi, originari del precedente (per la costituzione di nuove unità):

Comune: PORTOGRUARO (G914) (VE):

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 2

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 3

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 4;

dal 16/04/2012:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/04/2012 Pratica n. VE0059928 in atti dal 16/04/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8414.1/2012);

Dati di classamento dell'unità immobiliare derivanti da:

dal 07/03/2006 al 16/04/2012:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2006 Pratica n. VE0039365 in atti dal 07/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6327.1/2006) Notifica in corso con protocollo n. VE0040421 del 08/03/2006; Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94);

dal 16/04/2012 al 13/12/2012:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/04/2012 Pratica n. VE0059928 in atti dal 16/04/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8414.1/2012); Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

dal 13/12/2012:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2012 Pratica n. VE0200695 in atti dal 13/12/2012

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38347.1/2012); Annotazioni: classamento e rendita validati;

Dati di superficie dell'unità immobiliare derivanti da:

dal 09/11/2015:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/04/2012, prot. n. VE0059928;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 8
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.1):

Immobile attuale - Comune di PORTOGRUARO (G914)(VE) Foglio 46 Particella 578 Sub. 6:

Dati degli attuali intestati dell'unità immobiliare () derivanti da: Atto del 27/04/2012 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 43123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10104.1/2012 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 18/05/2012;

Dati dei precedenti intestati dell'unità immobiliare () derivanti da: Atto del 29/11/2005 Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 23176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29345.1/2005 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 12/12/2005;

Dati del precedente intestato dell'unità immobiliare () derivanti da: VARIAZIONE del 16/03/2005 Pratica n. VE0069339 in atti dal 16/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 26553.1/2005);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non sono noti eventuali millesimi di proprietà relativi agli immobili pignorati.

Dai titoli di provenienza della proprietà degli immobili si desume quanto segue:

Nel titolo di provenienza della proprietà agli esecutati () dal 2012 (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"Nella presente vendita sono comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, il tutto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., ed in particolare sull'atrio con vano scale e sulla corte comune, catastalmente così censiti:

Fg. 46 Mapp. 578 sub. 14, Via Emilia, piano T-1, atrio con vano scale (B.C.N.C. ai subb. 6 e 7);
Fg. 46 Mapp. 578 sub. 15, Via Emilia, piano T, corte (B.C.N.C. ai subb. 5,6,7,8,9,10,11,12,13)".

Nel titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie () e dal 2005 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"I beni qui trasferiti inoltre hanno diritto ai seguenti accessori:

accessorio comune alle unità sub. 6 e 7: mappale 578 sub. 14 (atrio con vano scale);
accessorio comune a tutte le unità in oggetto ed ai subalterni n. 5, 7, 8, 10, 11 e 13: mappale 578 sub. 15 (corte comune) (...); Per tale piccolo complesso condominiale vengono a formarsi le parti comuni, regolate ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, se ed in quanto esistenti. Precisano le parti che il condominio non possiede alcun regolamento, né tabelle per la ripartizione millesimale delle proprietà e delle spese né attualmente un amministratore condominiale".

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1) con allegata, tra l'altro, la planimetria catastale prot. n. VE0059928 del 16.04.2012;

titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie (v. ALL. 3.2.1);

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.8.1);

CONFINI ABITAZIONE PIANO PRIMO:

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

scoperto comune corte (sub. 15) (v. ALL. 2.9.2);

vano scale comune (sub. 14) (v. ALL. 2.9.1);

scoperto comune corte (sub. 15) su due lati (v. ALL. 2.9.2);

attiguo fabbricato edificato sul mappale 388 del fl. 46 (v. ALL. 2.10.1);

CONFINI RIPOSTIGLIO PIANO TERRA:

scoperto comune corte (sub. 15) su un lato (v. ALL. 2.9.2);

unità immobiliare abitativa di proprietà aliena (sub. 5) su due lati (v. ALL. 2.9.3);

vano scale comune (sub. 14) (v. ALL. 2.9.1);

Note: Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di PORTOGRUARO (G914) (VE) Foglio 46 Particella 578;

Identificato al catasto Fabbricati:

GARAGE (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2):

Intestati catastali:

1. _____ (CF _____) nata _____
 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2. _____ nato a _____
 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 46, particella 578, subalterno 9, scheda catastale Prot. n. VE0069339 del 16.03.2005, indirizzo Via Emilia, piano T, comune Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 17,00 mq, superficie 21,00 mq, rendita € 59,70

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.2):

Dati identificativi dell'unità immobiliare derivanti da:

dal 16/03/2005:

VARIAZIONE del 16/03/2005 Pratica n. VE0069339 in atti dal 16/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 26553.1/2005);

immobili soppressi, originari del precedente (per la costituzione di nuove unità):

Comune: PORTOGRUARO (G914) (VE)

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 2

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 3

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 4;

Dati di classamento dell'unità immobiliare derivanti da:

dal 16/03/2005 al 07/03/2006:

VARIAZIONE del 16/03/2005 Pratica n. VE0069339 in atti dal 16/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 26553.1/2005); Annotazioni:

classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

dal 07/03/2006:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2006 Pratica n. VE0039365 in atti dal 07/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6327.1/2006); Annotazioni: classamento e rendita validati;

Dati di superficie dell'unità immobiliare derivanti da:

dal 09/11/2015:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/03/2005, prot. n. VE0069339;

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.2):

Immobile attuale - Comune di PORTOGRUARO (G914)(VE) Foglio 46 Particella 578 Sub. 9:

Dati degli attuali intestati dell'unità immobiliare _____, deri-

vanti da: Atto del 27/04/2012 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 43123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10104.1/2012 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 18/05/2012;

Dati dei precedenti intestati dell'unità immobiliare _____, deri-

vanti da: Atto del 29/11/2005 Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 23176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29345.1/2005 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 12/12/2005;

Dati del precedente intestato dell'unità immobiliare _____, derivanti da:

VARIAZIONE del 16/03/2005 Pratica n. VE0069339 in atti dal 16/03/2005 DIVISIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 26553.1/2005);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non sono noti eventuali millesimi di proprietà relativi agli immobili pignorati.

Dai titoli di provenienza della proprietà degli immobili si desume quanto segue:

Nel titolo di provenienza della proprietà agli esecutati dal
2012 (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"Nella presente vendita sono comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, il tutto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., ed in particolare sull'atrio con vano scale e sulla corte comune, catastalmente così censiti:

Fg. 46 Mapp. 578 sub. 14, Via Emilia, piano T-1, atrio con vano scale (B.C.N.C. ai subb. 6 e 7);
Fg. 46 Mapp. 578 sub. 15, Via Emilia, piano T, corte (B.C.N.C. ai subb. 5,6,7,8,9,10,11,12,13)".

Nel titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie

la dal 2005 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"I beni qui trasferiti inoltre hanno diritto ai seguenti accessori:

accessorio comune alle unità sub. 6 e 7: mappale 578 sub. 14 (atrio con vano scale);
accessorio comune a tutte le unità in oggetto ed ai subalterni n. 5, 7, 8, 10, 11 e 13: mappale 578 sub. 15 (corte comune) (...); Per tale piccolo complesso condominiale vengono a formarsi le parti comuni, regolate ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, se ed in quanto esistenti. Precisano le parti che il condominio non possiede alcun regolamento, né tabelle per la ripartizione millesimale delle proprietà e delle spese né attualmente un amministratore condominiale".

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1) con allegata, tra l'altro, la planimetria catastale prot. n. VE0069339 del 16.03.2005;

titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie (v. ALL. 3.2.1);

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.8.2);

CONFINI GARAGE:

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

scoperto comune corte (sub. 15) da un lato (v. ALL. 2.9.2);

vano scale comune (sub. 14) (v. ALL. 2.9.1);

scoperto comune corte (sub. 15) da un secondo lato (v. ALL. 2.9.2);

unità immobiliare garage di proprietà aliena (sub. 8) (v. ALL. 2.9.5);

Note:

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di PORTOGRUARO (G914) (VE) Foglio 46 Particella 578;

Identificato al catasto Fabbricati:

POSTO AUTO SCOPERTO (v. ALL. 2.7.3, ALL. 2.8.3):

Intestati catastali:

1.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 46, particella 578, subalterno 12, scheda catastale Prot. n. VE0069339 del 16.03.2005, indirizzo Via Emilia, piano T, comune Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 15,00 mq, superficie 15,00 mq, rendita € 27,89

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.3):**Dati identificativi dell'unità immobiliare derivanti da:**

dal 16/03/2005:

VARIAZIONE del 16/03/2005 Pratica n. VE0069339 in atti dal 16/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 26553.1/2005);

immobili soppressi, originari del precedente (per la costituzione di nuove unità):

Comune: PORTOGRUARO (G914) (VE)

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 2

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 3

Foglio 46 Particella 578 Subalterno 4;

Dati di classamento dell'unità immobiliare derivanti da:

dal 16/03/2005 al 07/03/2006:

VARIAZIONE del 16/03/2005 Pratica n. VE0069339 in atti dal 16/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 26553.1/2005); Annotazioni:

classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

dal 07/03/2006:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2006 Pratica n. VE0039365 in atti dal 07/03/2006

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6327.1/2006) Notifica in corso con protocollo n. VE0040421

del 08/03/2006; Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94);

Dati di superficie dell'unità immobiliare derivanti da:

dal 09/11/2015:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/03/2005, prot. n. VE0069339;

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.3):

immobile attuale - Comune di PORTOGRUARO (G914)(VE) Foglio 46 Particella 578 Sub. 12:

Dati degli attuali intestati dell'unità immobiliare _____) deri-

vanti da: Atto del 27/04/2012 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO

(PN) Repertorio n. 43123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

10104.1/2012 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 18/05/2012;

Dati dei precedenti intestati dell'unità immobiliare _____ , deri-

vanti da: Atto del 29/11/2005 Pubblico ufficiale MICHIELAN ANTONIO Sede PORTOGRUARO

(VE) Repertorio n. 23176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

29345.1/2005 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 12/12/2005;

Dati del precedente intestato dell'unità immobiliare _____, derivanti da:

VARIAZIONE del 16/03/2005 Pratica n. VE0069339 in atti dal 16/03/2005 DIVISIONE -DIVERSA DI-

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 26553.1/2005);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non sono noti eventuali millesimi di proprietà relativi agli immobili pignorati.

Dai titoli di provenienza della proprietà degli immobili si desume quanto segue:

Nel titolo di provenienza della proprietà agli esecutari _____ dal

2012 (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"Nella presente vendita sono comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, il tutto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., ed in particolare sull'atrio con vano scale e sulla corte comune, catastalmente così censiti:

Fg. 46 Mapp. 578 sub. 14, Via Emilia, piano T-1, atrio con vano scale (B.C.N.C. ai subb. 6 e 7);

Fg. 46 Mapp. 578 sub. 15, Via Emilia, piano T, corte (B.C.N.C. ai subb. 5,6,7,8,9,10,11,12,13)".

Nel titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie

dal 2005 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"I beni qui trasferiti inoltre hanno diritto ai seguenti accessori:

accessorio comune alle unità sub. 6 e 7: mappale 578 sub. 14 (atrio con vano scale);
 accessorio comune a tutte le unità in oggetto ed ai subalterni n. 5, 7, 8, 10, 11 e 13: mappale 578 sub. 15 (corte comune) (...); Per tale piccolo complesso condominiale vengono a formarsi le parti comuni, regolate ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, se ed in quanto esistenti. Precisano le parti che il condominio non possiede alcun regolamento, né tabelle per la ripartizione millesimale delle proprietà e delle spese né attualmente un amministratore condominiale".

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1) con allegata, tra l'altro, la planimetria catastale prot. n. VE0069339 del 16.03.2005;

titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie (v. ALL. 3.2.1);

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.8.3);

CONFINI POSTO AUTO SCOPERTO:

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

scoperto comune corte (sub. 15) (v. ALL. 2.9.2);

posto auto scoperto di proprietà aliena (sub. 13) (v. ALL. 2.9.7);

strada Via Emilia;

posto auto scoperto di proprietà aliena (sub. 11) (v. ALL. 2.9.6);

Note:

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di PORTOGRUARO (G914) (VE) Foglio 46 Particella 578;

Informazioni in merito alla conformità catastale:**ABITAZIONE:**

L'assetto planimetrico dell'abitazione pignorata, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1) presenta lievi difformità interne rispetto all'assetto rappresentato nella planimetria catastale vigente prot. n. VE0059928 del 16.04.2012 (v. ALL. 2.8.1), come si desume dagli schemi planimetrici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.2.4).

In particolare, nel locale cucina si è evidenziato quanto segue:

assetto attuale: la cucina risulta accessibile dal soggiorno mediante vano di passaggio;

assetto catastale: la cucina risulta accessibile sia dal corridoio che dal soggiorno;

difformità catastali riscontrate:

1) il vano di passaggio tra il corridoio e la cucina non è risultato presente in sito;

2) l'attuale vano di passaggio tra il soggiorno e la cucina risulta di larghezza maggiore rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale..

Considerato che la planimetria catastale dell'abitazione vigente (v. ALL. 2.8.1) risulta allegata, tra le altre, al titolo di proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1), e che nel titolo è dichiarata conforme allo stato di fatto all'epoca della compravendita (27.04.2012), si presume che le difformità siano state poste in essere in epoca successiva.

Pur se le difformità catastali interne 1) e 2) non possono ritenersi rilevanti e non comportano modifiche della rendita catastale, per cui non si è redatta una nuova planimetria, tuttavia in questa sede le difformità sono state esaminate anche dal punto di vista edilizio (v. ALL. 5.2.5).

In esito all'analisi della conformità edilizia si è proposta la regolarizzazione mediante riduzione in pristino in corrispondenza delle suddette localizzazioni, e cioè il ripristino dei vani di passaggio tra cucina, corridoio e soggiorno. Pertanto, una volta attuata la regolarizzazione edilizia, risulterà ripristinata anche la conformità catastale, con la corrispondenza dello stato dei luoghi dell'abitazione alla planimetria catastale prot. n. VE0059928 del 16.04.2012 (v. ALL. 2.8.1);

GARAGE:

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare pignorata garage/autorimessa, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 5.2.1), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale vigente (v. ALL. 2.8.2);

POSTO AUTO SCOPERTO:

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare pignorata posto auto scoperto, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 5.2.1), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale vigente (v. ALL. 2.8.3).

Identificato al catasto Terreni:**AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO**

di cui fanno parte le unità immobiliari (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7.4):

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.4):**Dati identificativi:**

Comune di PORTOGRUARO (G914) (VE) Foglio 46 Particella 578, Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO; Superficie: 370,00 mq;

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1;

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di PORTOGRUARO (G914) (VE), Foglio 46 Particella 578;

Derivante da:**dall'impianto:**

Comune di PORTOGRUARO (G914) (VE), Foglio 46 Particella 578 Impianto meccanografico del 02/01/1978;

dal 31/12/1978 al 23/02/1981:

Variazione del 31/12/1978 in atti dal 30/03/1981 (n. 879);

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 410,00 mq;

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1;

dal 23/02/1981:

FRAZIONAMENTO del 23/02/1981 in atti dal 09/05/1988 BUOSO (n. 24584); Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 370,00 mq;

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1;

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PORTOGRUARO (G914) (VE), Foglio 46 Particella 985;

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titoli di provenienza della proprietà (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.2.1, ALL. 3.3.1);

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

da nord girando in senso orario:

canale consorziale;

mappali 1724 e 1725 del fl. 46 (v. ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3);

strada Via Emilia, di cui il mappale in oggetto concorre alla formazione;

attiguo fabbricato edificato sul mappale 388 del fl. 46 (v. ALL. 2.10.1).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico fanno parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare e comprendono: un appartamento di abitazione recentemente ristrutturato, sito al piano primo, con annesso ripostiglio al piano terra, e dotato di altri accessori esclusivi pertinenziali: un box-garage al piano terra ed un posto auto scoperto al piano terra.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è una palazzina realizzata nel 1962-1965, ristrutturata e riqualificata energeticamente nel 2015, sita in Comune di Portogruaro (VE), in zona centrale del capoluogo, ad est del centro storico, a circa 100 m a sud di Viale Trieste, con ingresso da Via Emilia al civico n. 13.

Nelle immediate adiacenze sono presenti fabbricati ad uso abitativo, attrezzature, servizi ed esercizi commerciali.

La zona è servita da viabilità che si connette facilmente con le principali arterie di comunicazione regionali ed interregionali tra la città ed il territorio circostante (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Caratteristiche zona: centrale di capoluogo normale.

Area urbanistica: residenziale con presenza di servizi, esercizi, commerciali, pubblici esercizi a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

Ospedale di Portogruaro Pronto Soccorso (650 m); centro medico San Biagio a Fossalta di Portogruaro VE (5,3 km).

Servizi offerti dalla zona: centro di medicina Portogruaro (210 m), poliambulatorio (400 m), supermercato COOP (300 m), supermercato discount IN'S (550 m), istituto comprensivo Portogruaro 2 (400 m), farmacia (180 m), scuola superiore ITIS (950 m), palasport (1,0 km), ufficio postale (300 m), piscina comunale (1,2 km), scuola statale dell'infanzia (550 m).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali con attrezzature e servizi.

Importanti centri limitrofi: Concordia Sagittaria VE (3,0 km); Pordenone (30,0 km); Latisana UD (14,2 km); Caorle VE (46,3 km); Bibione VE (28,7 km).

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Lemene in centro storico di Portogruaro (950 m); oasi naturalistica Brussa-Vallevecchia (23,1 km).

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro (950 m); area archeologica di Concordia Sagittaria VE (3,0 km).

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Portogruaro distanza 2,0 km; autostazione bus Portogruaro distanza 2,0 km; fermata bus extraurbani viale Trieste distanza 550 m.

3. STATO DI POSSESSO:**Occupato dai debitori.**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5, ALL. 1.6) gli immobili pignorati sono risultati occupati dai coniugi esegutati, entrambi ivi residenti come risulta dai certificati contestuali di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciati dal Comune di Portogruaro (VE) in data 01.03.2025 (v. ALL. 3.8.1, ALL. 3.8.2).

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Portogruaro (VE), alla data del 07.03.2025 non sono risultati in essere contratti di locazione sugli immobili pignorati ed intestati ai soggetti esegutati (v. ALL. 3.7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- ISCRIZIONE DI IPOTECA:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

contr.

Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Luca Sioni - San Vito al Tagliamento (PN) in data 27/04/2012 ai nn. 43124/14595;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 18/05/2012 ai nn. 14198/2128;

Importo ipoteca: € 204.375,00; Importo capitale: € 136.250,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile in data 28.10.2024 (v. ALL. 9.1);

contratto di mutuo ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.6);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4);

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 18.05.2012 (v. ALL. 3.6.1);

dalla nota si desume che l'ipoteca volontaria grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro (VE) al fl. 46, p.lla 578, subalterni: sub. 6 (abitazione), sub. 9 (garage), sub. 12 (posto auto scoperto);

contro i soggetti:

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

, per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

per il

durata del mutuo: 30 anni;

a favore di:

concesso con sede in Roma (RM), CF: 00348170101; la banca ha concesso un mutuo per complessivi € 136.250,00;

- ISCRIZIONE DI IPOTECA:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro

Derivante da:

ruolo e avviso di addebito esecutivo a rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 08/04/2019 ai nn. 2214/11919;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 10/04/2019 ai nn. 12050/2008;

Importo ipoteca: € 61.224,06; Importo capitale: € 30.612,03;

L'iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione si desume da:

certificazione notarile in data 28.10.2024 (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4);

nota di iscrizione di ipoteca in data 10.04.2019 (v. ALL. 3.6.2);

dalla nota si desume che l'ipoteca grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro (VE) al fl. 46, p.lla 578, subalterni: sub. 6 (abitazione), sub. 9 (garage), sub. 12 (posto auto scoperto);

contro il soggetto:

, per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), CF: 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Venezia (VE), via Torino n. 180;

- ISCRIZIONE DI IPOTECA:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro

Derivante da:

ruolo, avviso di accertamento e di addebito esecutivo a rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 30/10/2023 ai nn. 4191/11923;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 31/10/2023 ai nn. 36821/5450;

Importo ipoteca: € 681.481,32; Importo capitale: € 340.740,66;

L'iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione si desume da:

certificazione notarile in data 28.10.2024 (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4);

nota di iscrizione di ipoteca in data 31.10.2023 (v. ALL. 3.6.3);

dalla nota si desume che l'ipoteca grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro (VE) al fl. 46, p.la 578, subalterni: sub. 6 (abitazione), sub. 9 (garage), sub. 12 (posto auto scoperto);

contro il soggetto:

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), CF: 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Venezia (VE), via Torino n. 180;

- TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

Pignoramento a favore di contro

Derivante da:

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone (PN) in data 27/09/2024 ai nn. 2601;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 22/10/2024 ai nn. 35964/26693;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 28.10.2024 (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4);

nota di trascrizione di pignoramento in data 22.10.2024 (v. ALL. 3.6.4, ALL. 9.3);

dalla nota si desume che il pignoramento grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro (VE) al fl. 46, p.la 578, subalterni: sub. 6 (abitazione), sub. 9 (garage), sub. 12 (posto auto scoperto);

contro i soggetti:

diritto di proprietà per la quota di 1/2;

diritto di proprietà per la quota di 1/2;

a favore di:

con sede in Milano (MI),

per la complessiva somma di € 33.111,80 oltre ad interessi e spese.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Per quanto attiene alle spese di gestione condominiale, spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, si fa presente che in sede di accesso il custode giudiziario nominato, sentiti gli esecutati, ha riportato nel suo verbale (v. ALL. 1.5) quanto segue:

"Le parti comuni sono costituite dal vano scala e due proprietà dividono la bolletta della luce del vano scala (€ 40,00 annui per la quota di 1/2) e le pulizie relative".

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: Non sono note eventuali spese condominiali scadute ed insolute.

Millesimi di proprietà:

Non sono noti eventuali millesimi di proprietà relativi agli immobili pignorati.

Dai titoli di provenienza della proprietà degli immobili si desume quanto segue:

Nel titolo di provenienza della proprietà agli esecutati _____ a dal 2012

(v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"Nella presente vendita sono comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, il tutto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., ed in particolare sull'atrio con vano scale e sulla corte comune, catastalmente così censiti:

Fg. 46 Mapp. 578 sub. 14, Via Emilia, piano T-1, atrio con vano scale (B.C.N.C. ai subb. 6 e 7);

Fg. 46 Mapp. 578 sub. 15, Via Emilia, piano T, corte (B.C.N.C. ai subb. 5,6,7,8,9,10,11,12,13)".

Nel titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie

dal 2005 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"I beni qui trasferiti inoltre hanno diritto ai seguenti accessori:

accessorio comune alle unità sub. 6 e 7: mappale 578 sub. 14 (atrio con vano scale);

accessorio comune a tutte le unità in oggetto ed ai subalterni n. 5, 7, 8, 10, 11 e 13: mappale 578

sub. 15 (corte comune) (...); Per tale piccolo complesso condominiale vengono a formarsi le parti

comuni, regolate ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, se ed in quanto esistenti. Precisano le

parti che il condominio non possiede alcun regolamento, né tabelle per la ripartizione millesimale

delle proprietà e delle spese né attualmente un amministratore condominiale".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati non è attualmente dotato di ascensore né di dispositivi di sollevamento per scale che consentano a persone con disabilità o ridotta mobilità di raggiungere l'abitazione al piano primo. Dalla relazione tecnica illustrativa dell'adattabilità (legge 09.01.1989 n. 13) relativa all'intervento attuato nell'abitazione nel 2007, con modifica del bagno preesistente per il ricavo di un ulteriore servizio igienico ad uso esclusivo della camera matrimoniale, si desume che le modifiche progettate non precludono le condizioni minime per la fruibilità da parte di una persona con ridotte o impedito capacità motorie (v. ALL. 4.6.1 pagg. 8-12).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Dai titoli di provenienza della proprietà degli immobili si desume quanto segue:**

Nel titolo di provenienza della proprietà agli esecutati _____ dal 2012

(v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"Per quanto possa occorrere la parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato edificato su area oggetto di vincolo limitativo a costruire costituito dall'allora proprietario, signor _____, a favore del Comune di Portogruaro con atto a rogito Notaio Americo

Pasqualis allora di Portogruaro in data 9 maggio 1980 rep. n. 59704/20355, trascritto a Venezia in data 16 maggio 1980 ai n.ri 9481/7644".

Nel titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie

dal 2005 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno su cui insiste il fabbricato del quale le unità in oggetto fanno parte, con un altro terreno attiguo, è stato vincolato a favore del Comune di Portogruaro con atto di data 9 maggio 1980 n. 59704 di repertorio Notaio dr. Americo Pasqualis, trascritto a Venezia il 16 maggio 1980 ai n.ri 9481/7644".

Nel titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario dal 2004 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.3) si legge quanto di seguito testualmente riportato:

"Le parti danno atto di essere a conoscenza che il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto, con un altro terreno attiguo, è stato vincolato a favore del Comune di Portogruaro con atto di data 9 maggio 1980 n. 59704 di repertorio Notaio Pasqualis dr. Americo, trascritto a Venezia il 16 maggio 1980 ai n.ri 9481/7644".

In questa sede è stata acquisita copia del titolo sopra menzionato:

Costituzione di vincolo limitativo a costruire relativo all'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggi pignorate, atto per Notaio Americo Pasqualis di Portogruaro in data 09.05.1980, rep. n. 59704, racc. n. 20355 (v. ALL. 3.1.5) e la relativa nota di trascrizione a Venezia in data 16.05.1980 RG 9481, RP 7644 (v. ALL. 3.1.4).

Dal titolo si desume che il vincolo suddetto fu costituito dall'originario proprietario ante ventennio, all'epoca proprietario di un appezzamento di terreno censito al foglio 46, distinto con i mappali 386, 387 e 578, su porzione di quali intendeva procedere alla costruzione di un fabbricato insistente sui mappali 386 e 387, in conformità a progetto presentato alla commissione edilizia; si desume altresì che il Comune di Portogruaro, per rilasciare la concessione edilizia, onde evitare che mediante frazionamenti o passaggi di proprietà, una parte del terreno di cui sopra venga nuovamente utilizzata per il calcolo degli indici di copertura e di edificabilità oltre i limiti previsti dal programma di fabbricazione (all'epoca vigente), aveva richiesto un'impegnativa pubblica, e che tale vincolo era specificamente previsto dall'art. 28 del regolamento edilizio del Comune, all'epoca vigente.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di presentazione energetica - APE dell'abitazione pignorata è stato redatto il 24.06.2025 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. Dennis Campagna (v. ALL. 1.3). Codice certificato: n. 74146/2025 Regione Veneto in data 24.06.2025, relativo all'abitazione censita in Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro (VE) al fl. 46, p.la 578 sub. 6 (v. ALL. 6.1); classe energetica = B; indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 78,50 kWh/ m2 anno.

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

Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati fino al 06.06.2025 (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3, ALL. 3.5.4) non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**ATTUALI PROPRIETARI**

dal 27.04.2012 (v. ALL. 3.1):

dal 27/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luca Sioni - San Vito al Tagliamento (PN), in data 27/04/2012, ai nn. 43123/14594; trascritto a Venezia (VE), in data 18/05/2012, ai nn. 14197/10104.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2, ALL. 3.1.3, ALL. 3.1.4, ALL. 3.1.5):

Titolo:

Atto di compravendita Data: 27.04.2012 Notaio: Luca Sioni – San Vito al Tagliamento (PN) REP. n. 43123 - RACC. n. 14594;

Trascrizione:

Venezia (VE) Data trascrizione: 18.05.2012 – RG 14197 - RP 10104;

Parti venditrici:

procuratrice speciale:

rappresentata dalla

Parti acquirenti:**Premesse:**

Con preliminare di compravendita in data 22.02.2012, registrato a Portogruaro (VE) il 05.03.2012 al n. 853 serie 3, mettevano di vendere a e ella, che promettevano di acquistare, i seguenti immobili:

Oggetto di compravendita:

a, in proprio e come sopra rappresentata, per la quota di 1/2 ciascuna e congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono a per la quota di 1/2 ciascuno accettano e acquistano, la piena proprietà dei seguenti beni immobili: Comune di Portogruaro (VE):

Unità immobiliari facenti parte di fabbricato condominiale sito in Via Emilia n. 13 (catastalmente s.n.c.), edificato su area della superficie catastale di mq 370,00 censita al CT partita 1 fl. 46 p.Ila 578, ente urbano, e precisamente le unità immobiliari ad uso abitativo con relative pertinenze, censite in Catasto Fabbricati:

Appartamento al piano primo con annesso ripostiglio al piano terra, identificati al:

fl. 46 p.Ila 578 sub. 6, Via Emilia s.n.c, piano T-1, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, RC € 671,39;

confini appartamento:

prospetto su corte comune sub. 15, ripostiglio sub. 7, vano scale sub. 14, prospetto su corte comune sub. 15 su 2 lati, salvo altri;

confini ripostiglio:

corte comune sub. 15, appartamento sub. 5 su 2 lati, salvo altri;

Autorimessa al piano terra, identificata al:

fl. 46 p.Ila 578 sub. 9, Via Emilia, piano T, cat. C/6, cl. 7, mq 17,00, RC € 59,70;

confini autorimessa:

corte comune sub. 15 su 2 lati, vano scale sub. 14, salvo altri;

Posto auto scoperto al piano terra, identificato al:

fl. 46 p.Ila 578 sub. 12, Via Emilia, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq 15,00, RC € 27,89;

confini posto auto scoperto:

corte comune sub. 15, posto auto sub. 13, Via Emilia;

I dati di identificazione catastale come sopra riportati riguardano le unità immobiliari raffigurate dalle planimetrie catastali allegate al presente atto; l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei RR.II.;

Comproprietà di parti comuni dell'edificio:

Nella vendita sono comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, il tutto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., ed in particolare sull'atrio con vano scale, e sulla corte comune, catastalmente così rispettivamente censiti:

fl. 46 p.la 578 sub. 14, Via Emilia s.n.c, piano T-1, atrio con vano scale, B.C.N.C. ai subb. 6 e 7;

fl. 46 p.la 578 sub. 15, Via Emilia s.n.c, piano T, corte, B.C.N.C. ai subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13;

la vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato e grado attuale, con ogni adiacenza e pertinenza, azione, ragione, servitù attive e passive, ed in special modo con tutte le servitù derivanti dalla suddivisione per piani orizzontali della proprietà dell'edificio, parti comuni dell'intero stabile, diritti e obblighi condominiali;

Nota:

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato edificato su area oggetto di vincolo limitativo a costruire costituito dall'allora proprietario, [...] favore del Comune di Portogruaro, con atto a rogito Notaio Americo Pasqualis allora di Portogruaro, in data 09.05.1980, rep. n. 59704/20355, trascritto a Venezia il 16.05.1980 ai nn. 9481/7644 (v. ALL. 3.1.4, ALL. 3.1.5);

Provenienza:

La parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, dichiara che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà per esserle pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Michielan di Portogruaro in data 29.11.2005, rep. n. 23176/8809, registrato a Portogruaro (VE) il 09.12.2005 al n. 2242 Serie 1T, trascritto a Venezia il 10.12.2005 ai nn. 50974/29345;

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:

Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed ai sensi del DPR n. 445 del 28.12.2000 e norme richiamate, la parte venditrice dichiara che:

l'edificazione del fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è iniziata prima del 01.09.1967, e precisamente in forza del Nulla osta rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 12.06.1962 prot. n. 8709, cui ha fatto seguito il rilascio di autorizzazione di abitabilità in data 09.12.1965;

che successivamente all'edificazione sono state presentate in Comune di Portogruaro:

1) Denuncia di Inizio Attività in data 01.02.2005 prot. n. 5017 (modifiche interne ed esterne);

2) Denuncia di inizio Attività in data 09.02.2007 prot. n. 6942 (opere di manutenzione straordinaria modifiche interne);

che, a carico delle unità immobiliari oggetto del presente atto e del fabbricato di cui le stesse fanno parte, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori quali previsti dall'art. 41 L. 47/85 non ricorrendone i presupposti e che in relazione agli immobili medesimi non esiste alcuna fattispecie di abuso edilizio, dando atto che gli stessi sono pienamente conformi alle norme urbanistiche vigenti.

PRECEDENTI PROPRIETARIE

DAL 29.11.2005 (v. ALL. 3.2);

dal 29/11/2005 al 27/04/2012.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro (VE), in data 29/11/2005, ai nn. 23176/8809; registrato a Portogruaro (VE), in data 09/12/2005, ai nn. 2242/1T; trascritto a Venezia (VE), in data 10/12/2005, ai nn. 50974/29345.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3):**Titolo:**

Atto di compravendita Data: 29.11.2005 Notaio: Antonio Michielan - Portogruaro (VE) REP. n. 23176 - RACC. n. 8809;

Registrazione:

Portogruaro (VE) Data registrazione: 09.12.2005 n. 2242 serie 1T;

Trascrizione:

Venezia (VE) Data trascrizione: 10.12.2005 – RG 50974 - RP 29345;

Parte venditrice:**Parti acquirenti:**

);

Oggetto di compravendita:

vende ed in proprietà trasferisce a _____ a che in parti uguali accettano ed acquistano, l'alloggio, il garage e il posto auto scoperto, facenti parte di un piccolo fabbricato in Portogruaro, Via Emilia, unità così censite in Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro (VE):

Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra, identificati al:

fl. 46 p.IIa 578 sub. 6, Via Emilia, piano T-1, cat. A/3, cl. 5, vani 6,5, RC € 503,55;

confini appartamento:

distacco su scoperto comune per 3 lati ed attiguo fabbricato edificato sul mappale 388;

confini ripostiglio:

scoperto comune, unità sub. 5 per 2 lati, parti comuni (sub. 14);

Autorimessa al piano terra, identificata al:

fl. 46 p.IIa 578 sub. 9, Via Emilia, piano T, cat. C/6, cl. 7, mq 17,00, RC € 59,70;

confini autorimessa:

scoperto comune, parti comuni (sub. 14), nuovamente scoperto comune, e altro garage sub. 8;

Posto auto scoperto al piano terra, identificato al:

fl. 46 p.IIa 578 sub. 12, Via Emilia, piano T, cat. C/6, cl. 7, mq 15,00, RC € 52,68;

confini posto auto scoperto:

scoperto comune, posto auto n. 13, Via Emilia, altro posto auto n. 11.

Unità così risultanti giusta denuncia di variazione in data 16.03.2005, prot. n. VE0069339, per soppressione delle unità già censite con il mappale 578 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, e costituzione di nuove unità.

Le parti allegano al presente atto, oltre all'elaborato planimetrico, le planimetrie che meglio identificano i beni in oggetto, trovandole rispondenti alla reale consistenza e configurazione dei beni stessi.

Note sul fabbricato e sull'area di base e pertinenza:

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte risulta costituito da 3 unità abitative, 2 garages e 4 posti auto scoperti; nel suo insieme è edificato sul mappale 578 del Catasto Terreni, di complessivi mq 370,00 e confina nel suo complesso, da nord girando in senso orario, con canale consorziale, proprietà golena consorziale, via Emilia (di cui il mappale in oggetto concorre alla formazione), attiguo fabbricato edificato su mappale 388;

Comproprietà di parti comuni:

Per tale piccolo complesso condominiale vengono a formarsi le parti comuni, regolate ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, se ed in quanto esistenti.

Precisano le parti che il condominio non possiede alcun regolamento, né tabelle per la ripartizione millesimale della proprietà e delle spese, né attualmente un amministratore condominiale.

I beni qui trasferiti hanno diritto ai seguenti accessori:

accessorio comune alle unità subb. 6 e 7: mappale 578 sub. 14 (atrio con vano scale);

accessorio comune a tutte le unità in oggetto e ai subalterni n. 5, 7, 8, 10, 11, 13: mappale 578 sub. 15 (corte comune);

Nota:

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno su cui insiste il fabbricato del quale le unità in oggetto fanno parte, con altro terreno attiguo è stato vincolato a favore del Comune di Portogruaro con atto per Notaio Americo Pasqualis in data 09.05.1980, rep. n. 59704, trascritto a Venezia il 16.05.1980 ai nn. 9481/7644 (v. ALL. 3.1.4, ALL. 3.1.5);

Provenienza:

L'oggetto del presente atto è pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita in data 21.12.2004 n. 22005 di repertorio Notaio Antonio Michielan, registrato a Portogruaro (VE) il 21.12.2004 al n. 2121, trascritto a Venezia il 22.12.2004 ai nn. 47158/29442;

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:

Ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia in vigore, la parte alienante dichiara che l'edificazione del fabbricato in oggetto è avvenuta in epoca anteriore al 01.09.1967, e precisamente in forza di Nulla osta rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 12.06.1962 prot. n. 8709; la relativa abitabilità è stata rilasciata in data 09.12.1965; dichiara, inoltre, che successivamente: per l'esecuzione di lavori relativi a modifiche interne ed esterne sul fabbricato in oggetto, il venditore ha comunicato in data 01.02.2005 denuncia di inizio attività prot. n. 5017; in data 14.11.2005 è stata presentata, con allegata la documentazione prescritta per legge, la relativa comunicazione di fine lavori (che hanno avuto termine il 10.11.2005), per i quali non è necessario richiedere una autonoma agibilità; dichiara altresì che non sono intervenuti abusi edilizi, che non vi era luogo a domanda di sanatoria, né vi è stato luogo a procedimenti di cui all'art. 41 della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

PRECEDENTE PROPRIETARIO

dal 21.12.2004 (v. ALL. 3.3):

dal 21/12/2004 al 29/11/2005.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro (VE), in data 21/12/2004, ai nn. 22005/8203; registrato a Portogruaro (VE), in data 21/12/2004, ai nn. 2121/1T; trascritto a Venezia (VE), in data 22/12/2004, ai nn. 47158/29442.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2, ALL. 3.3.3):

Titolo:

Atto di compravendita Data: 21.12.2004 Notaio: Antonio Michielan - Portogruaro (VE) REP. n. 22005 - RACC. n. 8203;

Registrazione:

Portogruaro (VE) Data registrazione: 21.12.2004 n. 2121 serie 1T;

Trascrizione:

Venezia (VE) Data trascrizione: 22.12.2004 - RG 47158 - RP 29442;

Parti venditrici:

sere vedova;

;

, il quale

dichiara di essere coniugato e regolato dalla separazione dei beni;

Parte acquirente:

le dichiara di essere di stato libero;

Oggetto di compravendita:

er i rispettivi diritti e assieme per l'intero, vendono ed in proprietà trasferiscono a che accetta ed acquista:

il fabbricato, da terra a cielo, con piccolo scoperto di pertinenza in Portogruaro, Via Emilia, così censito in Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro (VE) foglio 46:

mappale 578 sub. 1, Via Emilia, PT, cat. C/6 cl. 6, mq 42,00, RC € 125,81;

mappale 578 sub. 2, Via Emilia, PT-1, cat. A/7 cl. 3, vani 7, RC € 704,96;

mappale 578 sub. 3, Via Emilia, PT-2, cat. A/7 cl. 3, vani 7, RC € 704,96;

mappale 578 sub. 4, Via Emilia, PT, cat. A/7 cl. 3, vani 4,5, RC € 453,19;

trattasi di fabbricato costituito da 3 unità abitative e 1 garage, edificati su fl. 46 mappale 578 di mq 370,00 in Catasto Terreni, confinante nel suo insieme, da nord girando in senso orario, con attiguo fabbricato edificato su mappale 388, canale consorziale, proprietà golena consorziale, Via Emilia (di cui il mappale in oggetto concorre alla formazione), salvo altri.

Le parti allegano al presente atto le planimetrie che meglio identificano i beni in oggetto, trovandoli rispondenti alla reale consistenza e configurazione;

Provenienza:

L'oggetto del presente atto è pervenuto alla parte venditrice, in maggior consistenza, per successione legittima in morte di _____, aperta in _____ e di cui alla denuncia n. 13 volume 341, registrata a Portogruaro (VE) il 15.05.2001, trascritta a Venezia il 05.09.2001 ai nn. 28073/19372;

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:

Ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia in vigore, la parte alienante dichiara che l'edificazione del fabbricato in oggetto è avvenuta in epoca anteriore al 01.09.1967, e precisamente con Nulla osta rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 12.06.1962 prot. n. 8709 a cui è seguita abitabilità in data 09.12.1965; dichiara altresì che successivamente non sono intervenuti abusi edilizi, che non vi era luogo a domanda di sanatoria, né vi è stato luogo a procedimenti di cui all'art. 41 della legge n. 47/85;

Nota:

Le parti danno atto di essere a conoscenza che il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto, con altro terreno attiguo è stato vincolato a favore del Comune di Portogruaro con atto per Notaio Americo Pasqualis in data 09.05.1980, rep. n. 59704, trascritto a Venezia il 16.05.1980 ai nn. 9481/7644 (v. ALL. 3.1.4, ALL. 3.1.5).

PRECEDENTI PROPRIETARI ANTE VENTENNIO GOI SANTA E MILANESE ANTONIO dal 17.11.2000 (v. ALL. 3.4):

_____ grua _____ 4R;
 _____ ante ventennio al 21/12/2004.
 In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Portogruaro (VE), in data 15/05/2001, ai nn. 13/341;
 trascritto a Venezia (VE), in data 05/09/2001, ai nn. 28073/19372.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3):

Titolo:

Dichiarazione di successione legittima/certificato di denunciata successione in morte di _____ nato a _____ il _____, deceduto il 17.11.2000, registrata a Portogruaro (VE) in data 15.05.2001, rep. n. 13/341;

Trascrizione:

Venezia (VE), Data trascrizione: 05.09.2001 – RG 28073 - RP 19372;

Cespiti ereditari dichiarati:

tra gli altri: piena proprietà di unità immobiliari così censite in Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro (VE): foglio 46:
 mappale 578 sub. 1, Via Emilia, PT, rimessa, consistenza mq 42,00;
 mappale 578 sub. 2, Via Emilia, PT-1, abitazione in villini, consistenza vani 7;
 mappale 578 sub. 3, Via Emilia, PT-2, abitazione in villini, consistenza vani 7;
 mappale 578 sub. 4, Via Emilia, PT, abitazione in villini, consistenza vani 4,5;

De cuius:

_____ .00,
 _____);

Eredi:

coniuge e figli:

_____ (figlio);
 eredità devoluta per legge al coniuge ed al figlio per la quota di 1/2 ciascuno.

Con riferimento alle unità immobiliari sopra menzionate risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità di _____ deceduto il 17.11.2000,

CF: _____ IO, derivante da atto per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 21.12.2004, rep. n. 22005/8203, trascritta a Venezia il 22.12.2004, RG 47159, RP 29443; il tutto, come da relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.4.3).

Si rileva l'incongruenza dei dati anagrafici e del codice fiscale del de cuius, così rispettivamente indicati:

NELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2):

N _____ (v. ALL. 3.4.3):

(_____

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NULLA OSTA N. 8709

Intestazione:

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: progettista: geom. Gian Paolo Pavan;

Per lavori: di costruzione di fabbricato ad uso di abitazione e negozi in Via Emilia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/06/1962 al n. di prot. 8709

Abitabilità/agibilità in data 09/12/1965.

NOTE:

Pratica edilizia per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, avente ad oggetto nulla osta rilasciato a _____ data 12.06.1962 prot. n. 8709, per la nuova costruzione di un fabbricato ad uso di abitazione e negozi a Portogruaro in via Emilia, sui mappali nn. 386/b-387 del foglio 46 (v. ALL. 4.4).

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC di Portogruaro (v. ALL. 4.1, ALL. 4.4):

Concessione edilizia prot. n. 8709 del 12.06.1962 (v. ALL. 4.4.1);

Tavola 1: estratto di mappa catastale e pianta piano terra (v. ALL. 4.4.2);

Tavola 2: pianta piano primo e secondo, sezione AA (v. ALL. 4.4.3);

Tavola 3: prospetto principale (v. ALL. 4.4.4);

Tavola 4: prospetti fianco nord e sud (v. ALL. 4.4.5);

Tavola 5: prospetto secondario (v. ALL. 4.4.6);

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 09.12.1965 a _____ per la casa di nuova costruzione di proprietà in via Emilia a Portogruaro (v. ALL. 4.4.7);

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 09.12.1965 a _____ per la casa di nuova costruzione di proprietà in via Emilia a Portogruaro, copia con segnatura rilasciata con prot. n. 0013192/2025 del 21.03.2025 (v. ALL. 4.4.8).

Numero pratica: X05/030 - DIA n. 5017 del 01.02.2005

Intestazione:

Tipo pratica: denuncia inizio attività

Note tipo pratica: progettista: geom. Michelangelo Biason;

Per lavori: da eseguire nel fabbricato residenziale in Via Emilia sul mappale 578 del fl. 46

Oggetto: modifica di fabbricato esistente

Presentazione in data 01/02/2005 al n. di prot. 5017

NOTE:

Pratica edilizia codice X05/030 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5017 del 01.02.2005 presentata dal proprietario, avente ad oggetto lavori da eseguire nel fabbricato residenziale plurifamiliare in via Emilia sul mappale 578 del foglio 46: opere interne (realizzazione di nuova autorimessa al piano terra), opere esterne (realizzazione di 4 posti auto esterni), e di manutenzione straordinaria (sostituzione ringhiere terrazzi e vetrate in vetrocemento), con asseverazione del progettista geom. Michelangelo Biason (v. ALL. 4.5).

Dalla relazione illustrativa redatta dal progettista si desume che i lavori hanno ad oggetto opere interne al fabbricato (redistribuzione locali al piano terra mediante realizzazione di nuova autorimessa), opere esterne (realizzazione di n. 4 posti auto esterni), opere di manutenzione straordinaria (sostituzione di ringhiere di terrazzi e di vetrate in vetrocemento) (v. ALL. 4.5.1).

Documentazione contenuta negli atti della pratica, resa disponibile dall'UTC di Portogruaro (v. ALL. 4.1, ALL. 4.5):

Atti della pratica di D.I.A. (v. ALL. 4.5.1):

Denuncia di inizio attività sottoscritta dal proprietario e dal progettista;

Attestazione di conformità, asseverazione del progettista;

Relazione illustrativa delle opere redatta dal progettista;

Documentazione fotografica del fabbricato sui vari prospetti;

Nota dello Sportello Unico Edilizia Privata prot. n. 9022 del 22.02.2005;

Comunicazione di inizio lavori (prevista in data 01.04.2005), prot. n. 16156 del 30.03.2005;

Dichiarazione di fine lavori (in data 10.11.2005), prot. n. 58384 del 14.11.2005;

Certificato di conformità dell'opera al progetto presentato, sottoscritta dal progettista e direttore dei lavori geom. Michelangelo Biason, prot. n. 58384 del 14.11.2005;

Documentazione catastale: elaborato planimetrico, elenco dei subalterni, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale per divisione, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione, n. 4 planimetrie catastali relative ai posti auto esterni, planimetrie catastali autorimesse sub. 9 e sub. 8 al PT, planimetria catastale abitazione sub. 7 P 1-2, planimetria catastale abitazione sub. 5 al PT, planimetria catastale abitazione sub. 6 al P T-1;

Tavola unica di progetto contenente estratti di mappa, estratto PRG, planimetria, piante e prospetti, tav. U (v. ALL. 4.5.2).

Numero pratica: X07/034 - DIA n. 6942 del 09.02.2007

Intestazione:

Tipo pratica: denuncia inizio attività

Note tipo pratica: progettista: geom. Michelangelo Biason;

Per lavori: di modifiche interne di immobile residenziale in Via Emilia, fl. 46 p.la 578 sub. 6

Oggetto: modifiche interne e realizzazione bagno

Presentazione in data 09/02/2007 al n. di prot. 6942

NOTE:

Pratica edilizia codice X07/034 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 6942 del 09.02.2007 presentata dalle proprietarie, avente ad oggetto lavori da eseguire nell'immobile residenziale in via Emilia, fl. 46 p.la 578 sub. 6: modifiche interne su porzione di fabbricato plurifamiliare, tra cui tompagnatura di porta del locale cucina e riapertura in altra posizione, e realizzazione di secondo bagno a servizio di una camera, con asseverazione del progettista geom. Michelangelo Biason.

Dalla relazione illustrativa delle opere redatta dal progettista si desume che i lavori consistono in modifiche interne dell'alloggio residenziale al primo piano della palazzina plurifamiliare in Via Emilia, al fine di ricavare un locale igienico aggiuntivo a servizio di una camera matrimoniale, mediante modifica del bagno esistente, della stessa camera e del corridoio, attraverso demolizione e ricostruzione di pareti con relative aperture di comunicazione. Inoltre, i lavori prevedono la tompagnatura di una porta del locale cucina e la riapertura in altra posizione, nella medesima parete e con analoghe dimensioni (v. ALL. 4.6.1).

Documentazione contenuta negli atti della pratica, resa disponibile dall'UTC di Portogruaro (v. ALL. 4.1, ALL. 4.6):

Atti della pratica di D.I.A. (v. ALL. 4.6.1):

Denuncia di inizio attività sottoscritta dalle proprietarie e dal progettista;

Attestazione di conformità, asseverazione del progettista;

Relazione illustrativa delle opere redatta dal progettista;

Relazione illustrativa adattabilità con grafici, redatta dal progettista;

Dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (art. 11 L. 13/1989);

Nota dello Sportello Unico Edilizia Privata prot. n. 9776 del 23.02.2007;

Dichiarazione di fine lavori (in data 21.06.2007) prot. n. 32986 del 26.06.2007;

Certificato di conformità dell'opera al progetto presentato dal progettista e direttore dei lavori geom. Michelangelo Biason in data 25.06.2007;

Tavola unica di progetto contenente estratti di mappa, estratto PRG, piante, tav. U: pianta piano primo, stato di fatto; pianta piano primo, stato comparativo; pianta piano, primo stato di progetto (v. ALL. 4.6.2).

Numero pratica: CILA n. 47975 del 02.12.2015

Intestazione:

Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera

Note tipo pratica: progettista: geom. Marco Manzato;

Per lavori: di manutenzione straordinaria su parti comuni del fabbricato al fl. 46 p.la 578

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/12/2015 al n. di prot. 47975

NOTE:

Pratica di CILA per interventi di edilizia libera prot. n. 47975 del 02.12.2015, presentata dai proprietari:

avente ad oggetto interventi su parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio;

i lavori con inizio in data 02.12.2015 interessano l'immobile in via Emilia n. 13, foglio 46 p.la 578 ad uso residenziale: lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001, consistenti in posa di cappotto isolante conforme all'art. 11 del DLgs 115/2008, sostituzione lattonerie, revisione manto di copertura, sostituzione parapetti, isolamento sottotetto, rifacimento terrazzi, sostituzione pavimentazione antistante il fabbricato; progettista incaricato geom. Marco Manzato (v. ALL. 4.7).

Documentazione contenuta negli atti della pratica, resa disponibile dall'UTC di Portogruaro (v. ALL. 4.1, ALL. 4.7):

Atti della pratica di CILA (v. ALL. 4.7.1);

Relazione tecnico-illustrativa con descrizione degli interventi di manutenzione straordinaria e caratteristiche costruttive (v. ALL. 4.7.2);

Comunicazione di inizio lavori in data 02.12.2015 (v. ALL. 4.7.3);

Relazione di progetto linee vita redatta dal geom. Marco Manzato (v. ALL. 4.7.4).

7.1

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

In risposta alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie inoltrata (v. ALL. 4.1), l'Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro ha reperito in archivio ed ha inviato scansioni di atti delle pratiche edilizie, così come riportati negli allegati da ALL. 4.4 ad ALL. 4.7 ed indicati nell'ELENCO ALLEGATI della presente relazione;

in particolare, l'UTC ha reso disponibili gli atti relativi alle seguenti pratiche:

Pratica edilizia per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, avente ad oggetto nulla osta rilasciato a _____ ! prot. n. 8709, per la

nuova costruzione di un fabbricato ad uso di abitazione e negozi a Portogruaro in via Emilia, sui mappali nn. 386/b-387 del foglio 46, progettista geom. Gian Paolo Pavan (v. ALL. 4.4);

Pratica edilizia codice X05/030 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5017 del 01.02.2005 presentata dal proprietario _____ vente ad oggetto lavori da eseguire nel fabbricato

residenziale plurifamiliare in via Emilia sul mappale 578 del foglio 46: opere interne (realizzazione di nuova autorimessa al piano terra), opere esterne (realizzazione di 4 posti auto esterni), e di manutenzione straordinaria (sostituzione ringhiere terrazzi e vetrate in vetrocemento), con asseverazione del progettista geom. Michelangelo Biason (v. ALL. 4.5);

Pratica edilizia codice X07/034 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 6942 del 09.02.2007 presentata dalle proprietarie _____, avente ad oggetto lavori da eseguire

nell'immobile residenziale in via Emilia, fl. 46 p.la 578 sub. 6: modifiche interne su porzione di fabbricato plurifamiliare, tra cui tompagnatura di porta del locale cucina e riapertura in altra posizione, e realizzazione di secondo bagno a servizio di una camera, con asseverazione del progettista geom. Michelangelo Biason (v. ALL. 4.6);

Pratica di CILA per interventi di edilizia libera prot. n. 47975 del 02.12.2015, presentata dai proprietari: _____), avente ad oggetto inter-

venti su parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio; lavori con inizio in data 02.12.2015 interessano l'immobile in via Emilia n. 13, foglio 46 p.la 578 ad uso residenziale: lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001, consistenti in posa di cappotto isolante conforme all'art. 11 del DLgs 115/2008, sostituzione lattonerie, revisione manto di copertura, sostituzione parapetti, isolamento sottotetto, rifacimento terrazzi, sostituzione pavimentazione antistante il fabbricato; progettista incaricato geom. Marco Manzato (v. ALL. 4.7);

PRECISAZIONI:

L'Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro (VE):

NON HA RILASCIATO, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie in data 02.03.2025 acquisita con il prot. n. 0010006 del 03.03.2025, la nota scritta (v. ALL. 4.1 pagg. 11-15), espressamente richiesta a mezzo pec, che avrebbe dovuto contenere l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale e relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva; in linea tecnica, tale nota è indispensabile, poiché la gestione dell'archivio e delle ricerche di pratiche, atti, documenti ed elaborati è di esclusiva competenza del Comune e non del tecnico richiedente, il quale non vi può accedere autonomamente, e quindi non può verificare se siano state effettivamente rese disponibili dall'UTC tutte le pratiche presenti nell'archivio comunale con riferimento agli immobili in oggetto;

pertanto, in mancanza della predetta nota non rilasciata dall'UTC, non è possibile escludere con assoluta certezza che, in tempi ed in circostanze attualmente non prevedibili, l'UTC possa rinvenire/esibire in futuro eventuali ulteriori pratiche edilizie che non sono state rese disponibili alla sottoscritta nel corso degli accertamenti oggetto della presente procedura esecutiva;

HA RILASCIATO il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori relativo agli immobili pignorati, prot. n. 0017110 in data 14.04.2025 (v. ALL. 4.2);

HA RILASCIATO il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, prot. n. 0017194 in data 14.04.2025 (v. ALL. 4.3);

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'ABITAZIONE:

Tenendo conto di tutte le circostanze sopra esposte nelle premesse e nelle precisazioni, e sulla base della documentazione resa disponibile dall'UTC di Portogruaro (v. ALL. 4.4), si è rilevato che l'assetto dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2.1), in alcune localizzazioni risulta difforme rispetto all'assetto rappresentato nel grafico di progetto autorizzato risultando disponibile, ovvero nelle planimetrie di cui alla pratica edilizia di DIA prot. n. 6942 del 09.03.2007 (v. ALL. 4.6.1, ALL. 4.6.2), come si evince dagli schemi planimetrici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.2.5).

In particolare, nel locale cucina si sono evidenziate le seguenti difformità interne, evidenziate (in colore rosso) negli schemi planimetrici di raffronto tra assetto reale ed assetto del progetto autorizzato (v. ALL. 5.2.5):

assetto attuale: la cucina risulta accessibile solo dal soggiorno mediante vano di passaggio privo di porta;

assetto di progetto autorizzato: la cucina risulta accessibile sia dal corridoio che dal soggiorno, mediante rispettivi vani di passaggio dotati di porte scorrevoli del tipo a scrigno;

difformità edilizie riscontrate:

- 1) il vano di passaggio tra il corridoio e la cucina non è risultato presente in sito, essendo stato presumibilmente tompagnato;
- 2) l'attuale vano di passaggio tra il soggiorno e la cucina risulta privo della porta e di larghezza maggiore rispetto al vano rappresentato nella planimetria di progetto.

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEL GARAGE E DEL POSTO AUTO SCOPERTO:

I rispettivi assetti del garage e del posto auto scoperto, così come riscontrati in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.4, ALL. 5.1.5), appaiono sostanzialmente conformi a quelli rappresentati nel grafico di progetto autorizzato (stato di progetto) di cui alla pratica edilizia di DIA prot. n. 5017 del 01.02.2005 (v. ALL. 4.5.1, ALL. 4.5.2).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ABITAZIONE:

Locale cucina:

- 1) il vano di passaggio tra il corridoio e la cucina non è risultato presente in sito, essendo stato presumibilmente tompagnato;
- 2) l'attuale vano di passaggio tra il soggiorno e la cucina risulta privo della porta nel vano rappresentato nella planimetria di progetto.

Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato;

Descrizione delle opere da sanare:

1) opere edili e di finitura per rimozione tompagnatura del vano di passaggio tra corridoio e cucina e fornitura in opera di porta scorrevole del tipo a scomparsa a scrigno, compresi accessori ed ogni onere e magistero;

2) opere edili e di finitura per fornitura in opera di porta scorrevole del tipo a scomparsa a scrigno tra cucina e soggiorno, compresi accessori ed ogni onere e magistero;

riduzione in pristino vani con porte: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note:

L'importo degli oneri per il ripristino dell'assetto di progetto autorizzato nelle localizzazioni 1) e 2) è stato stimato, in linea indicativa e prudenziale, in complessivi € 3.500,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi correnti alla data di stesura della presente relazione, desunti da prezzario ufficiale DEI Tipografia del Genio Civile, compresi i costi delle opere connesse, preliminari e consequenziali.

Si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili, ivi comprese eventuali variazioni dei prezzi di materiali e di componenti, di manodopera e di opere compiute, che potrebbero intervenire nel mercato dell'edilizia e nei costi contrattuali della mano d'opera, nel tempo intercorrente tra la stesura della presente relazione, l'aggiudicazione all'asta degli immobili, il trasferimento della proprietà all'aggiudicatario e la concreta realizzazione dei lavori.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi (PI), varianti nn. 5-10-11 (v. ALL. 4.3.1);
In forza della delibera:	di C.C. n. 8 del 02.03.2015; n. 2 del 21.01.2019; n. 46 del 24.07.2020 (v. ALL. 4.3.1);
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento; ambiti di ricomposizione edilizia (v. ALL. 4.3.1);
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate negli articoli indicati nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. 0017194 in data 14.04.2025 (v. ALL. 4.3.1), rilasciato dal Comune di Portogruaro (VE) in risposta alla richiesta inoltrata (v. ALL. 4.3.2), con riferimento agli articoli delle norme ivi richiamate, rispettivamente: articoli delle NTA - norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto dei Territorio (PAT) vigente dal 2014; articoli delle NTO - norme tecniche operative del Piano degli Interventi (PI) vigente dal 2015 con le varianti sopra menzionate; il tutto, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (v. ALL. 4.3.1).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate e le successive modifiche attuate sono avvenute in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati progettuali approvati e ritenuti dal Comune di Portogruaro (VE) rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 4.4, ALL. 4.5, ALL. 4.6, ALL. 4.7).

Il Comune di Portogruaro, in risposta alla richiesta inoltrata ed acquisita con il prot. n. 0010008 in data 03.03.2025, ha rilasciato il **certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori**, prot. n. 0017110 in data 14.04.2025, relativo all'immobile ad uso residenziale ubicato in Portogruaro in Via Emilia n. 13, distinto al NCEU al **foglio 46 - mappale 578 - subb. 6, 9, 12** (v. ALL. 4.2).



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

iena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Portogruaro (VE) - Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio

2 (v. ALL. 3.8.2)

Eventuali comproprietari: nessuno oltre l

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

ri - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Portogruaro (VE) - Stato Civile: coniugata

Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio:

2 (v. ALL. 3.8.2)

Eventuali comproprietari: nessuno oltre

Superficie complessiva di circa mq **183,64**

È posto al piano: primo (abitazione); terra (ripostiglio), terra (garage), terra (posto auto scoperto);

L'edificio è stato costruito nel: 1962-1965.

L'edificio è stato ristrutturato l'ultima volta nel: 2015.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 13 di ingresso al fabbricato dalla strada Via Emilia;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96 m (abitazione); 3,37 m (garage);

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il corpo unico pignorato si compone di n. 3 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Portogruaro (VE) in Via Emilia, con accesso dal civico n. 13 (v. ALL. 5.1.1).

Il compendio pignorato comprende: un'abitazione al piano primo con annesso ripostiglio al piano terra, un garage per n. 1 auto al piano terra, e n. 1 posto auto scoperto al piano terra.

Le unità immobiliari pignorate, nell'assetto riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5, ALL. 5.2.1) ed attestato dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.1.1, ALL. 5.1.2, ALL. 5.1.3, ALL. 5.1.4, ALL. 5.1.5) sono:

1) Abitazione+ripostiglio:

abitazione al piano primo con ingresso dal pianerottolo del vano scala comune di collegamento interpiano del fabbricato (privo di ascensore), costituita da:

zona giorno: ingresso su corridoio di disimpegno dotato di terrazzo; soggiorno dotato di n. 2 terrazzi; cucina abitabile;

zona notte: corridoio di disimpegno; n. 2 camere da letto comunicanti con unico terrazzo; bagno finestrato; camera da letto matrimoniale dotata di terrazzo e di annesso locale wc comunicante con terrazzo sul quale è alloggiata la caldaia;

all'abitazione è annesso un ripostiglio al piano terra accessibile dall'atrio del vano scala comune di collegamento interpiano, costituito da un unico locale finestrato;

2) Garage: pertinenziale al piano terra, accessibile dalla strada Via Emilia attraverso porzione di scoperto comune del fabbricato, e costituito da un unico locale finestrato adatto per n. 1 auto, comunicante anche con l'atrio del vano scala comune di collegamento interpiano;

3) Posto auto scoperto: pertinenziale al piano terra, accessibile direttamente dalla strada Via Emilia, adatto per n. 1 auto.



ABITAZIONE:

Attraverso il portoncino di ingresso al civico n. 13 di Via Emilia si accede all'atrio ed al vano scala comune di collegamento interpiano del fabbricato; attraverso le rampe di scale si raggiunge il pianerottolo al piano primo, sul quale si apre il portoncino di ingresso all'abitazione pignorata (v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 4, foto da 13 a 16, foto da 19 a 21; ALL. 5.1.2.1 foto da 1 a 5);

l'ingresso all'abitazione avviene sul corridoio di disimpegno della zona giorno, a pianta rettangolare allungata (v. ALL. 5.1.2.1 foto da 5 a 16, foto 26-27, ALL. 5.2.1);

il corridoio è dotato di finestra e di porta-finestra afferente ad un terrazzo prospiciente sul fronte principale del fabbricato (v. ALL. 5.1.2.1 foto da 17 a 25, ALL. 5.1.1 foto 1-2, ALL. 5.2.1);

il corridoio comunica, mediante vano di passaggio, con il soggiorno a pianta trapezoidale, dotato di porta finestra afferente a piccolo terrazzo triangolare nell'angolo dell'appartamento e del fabbricato (v. ALL. 5.1.2.1 foto da 28 a 37, ALL. 5.1.1 foto 12, ALL. 5.2.1);

il soggiorno è altresì dotato di porta finestra afferente a terrazzo prospiciente sul fronte opposto a quello principale (v. ALL. 5.1.2.1 foto da 38 a 45, ALL. 5.1.1 foto 4-6-7, ALL. 5.2.1);

il soggiorno comunica, mediante vano di passaggio, con la cucina a pianta pressoché rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul terrazzo del soggiorno sopra menzionato (v. ALL. 5.1.2.1 foto da 46 a 51, ALL. 5.2.1);

il corridoio di ingresso comunica, mediante vano porta, con il corridoio di disimpegno della zona notte, a pianta rettangolare allungata, sul quale si aprono le porte di accesso alle n. 3 camere da letto ed al bagno principale (v. ALL. 5.1.2.2 foto da 1 a 5, ALL. 5.2.1);

la camera 1, a pianta rettangolare, è dotata di porta finestra afferente ad un terrazzo prospiciente sul fronte principale del fabbricato; tale terrazzo è accessibile anche dalla camera 2 (v. ALL. 5.1.2.2 foto da 6 a 13, ALL. 5.2.1);

la camera 2, a pianta trapezoidale, è dotata di porta finestra afferente al terrazzo sopra menzionato (v. ALL. 5.1.2.2 foto da 14 a 21, ALL. 5.2.1);

all'estremità del corridoio si accede alla camera 3, a pianta pressoché rettangolare, ubicata nell'angolo sud-est dell'appartamento e del fabbricato, dotata di finestra e di porta finestra afferente a terrazzo prospiciente sul fronte principale (v. ALL. 5.1.2.2 foto da 22 a 34, ALL. 5.1.1 foto 3-5, ALL. 5.2.1);

dalla camera 3 si accede all'annesso locale wc, a pianta irregolare, accessoriato con lavabo, wc, bidet, doccia con cabina (v. ALL. 5.2.1.2 foto da 35 a 45, ALL. 5.2.1);

il locale wc è dotato di porta finestra afferente a terrazzo prospiciente sul fronte opposto a quello principale; su tale terrazzo sono ubicati la caldaia e la zona lavanderia (v. ALL. 5.1.2.2 foto da 46 a 55, ALL. 5.2.1);

dal corridoio di disimpegno della zona notte si accede al bagno principale, a pianta irregolare, dotato di finestra con affaccio sul terrazzo sopra menzionato, ed accessoriato con lavabo, wc, vasca da bagno (v. ALL. 5.1.2.2 foto da 56 a 67, ALL. 5.2.1);

RIPOSTIGLIO:

Dall'atrio di ingresso al vano scala comune di collegamento interpiano del fabbricato, al piano terra mediante vano porta si accede al ripostiglio annesso all'abitazione pignorata; il locale, a pianta irregolare, è dotato di finestra prospiciente sul fronte opposto a quello principale (v. ALL. 5.1.3, ALL. 5.2.1);

GARAGE:

Dalla Via Emilia si accede al portone carrabile di ingresso al garage di pertinenza dell'abitazione pignorata, al piano terra; il garage, adatto per n. 1 auto, presenta pianta pressoché trapezoidale, è dotato di finestra prospiciente sul fronte opposto a quello di ingresso, ed altresì di porta comunicante con l'atrio del vano scala comune di collegamento interpiano del fabbricato (v. ALL. 5.1.4, ALL. 5.2.1);

POSTO AUTO SCOPERTO:

Dalla Via Emilia si accede direttamente al posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione pignorata; l'area pianeggiante, adatta per n. 1 auto, si estende su pianta rettangolare (v. ALL. 5.1.5, ALL. 5.2.1);

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5) gli immobili pignorati, nel loro insieme, sono risultati in ottime condizioni generali.

I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di realizzazione recente e di buona qualità, evidenziatisi in ottimo stato di conservazione e manutenzione attraverso le ispezioni de visu effettuate, in assenza di indagini strumentali.

Non sono state effettuate indagini sulle strutture, né indagini strumentali sugli impianti.

Nei locali accessori garage e ripostiglio si è evidenziata la presenza di puntuali segni di umidità e screpolature nella tinteggiatura, localizzati su piccole superfici interne, all'attacco a terra di pareti perimetrali: nel ripostiglio (v. ALL. 5.1.3 foto 9-10); nel garage (v. ALL. 5.1.4 foto 9-10).

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta, anta ribalta, scorrevoli materiale: alluminio pre-verniciato, vetro termocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: ottime Riferito limitatamente a: abitazione
Infissi interni	tipologia: a battente (corridoio, camere); scorrevole a scrigno (bagni) materiale: legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: abitazione
Manto di copertura	materiale: tegole laterizio condizioni: buone
Pareti esterne	coibentazione: cappotto isolante in EPS spessore 12 cm rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: ottime Note: dati desunti da relazione tecnica del progettista dell'intervento realizzato nel 2015 (v. ALL. 4.7.2)
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle gres condizioni: ottime Riferito limitatamente a: terrazzi abitazione
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: abitazione (soggiorno, corridoio, camere)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: ottime Riferito limitatamente a: abitazione (cucina, bagni)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone valutabili solo localmente; Riferito limitatamente a: ripostiglio, garage
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato rivestito in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: buone Riferito limitatamente a: garage
Rivestimento	ubicazione: pareti cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: ottime Riferito limitatamente a: abitazione
Rivestimento	ubicazione: pareti bagni materiale: piastrelle ceramiche con decori condizioni: ottime Riferito limitatamente a: abitazione

Rivestimento

ubicazione: **pareti e soffitti** materiale: **intonaco e tinteggiatura**
condizioni: **ottime**
Riferito limitatamente a: abitazione

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio e video** conformità: **certificazione non disponibile**
Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** conformità: **certificazione non disponibile**
Riferito limitatamente a: abitazione
Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **certificazione non disponibile**
Riferito limitatamente a: abitazione
Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Elettrico

tipologia: **in canaline** conformità: **certificazione non disponibile**
Riferito limitatamente a: ripostiglio, garage
Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Termico

tipologia: **autonomo con caldaia a condensazione** alimentazione: **gas naturale** diffusori: **termosifoni** conformità: **certificazione non disponibile**
Riferito limitatamente a: abitazione
Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Termico

alimentazione: **biomasse solide** diffusori: **stufa (a pellet)** conformità: **certificazione non disponibile**
Riferito limitatamente a: abitazione (soggiorno)
Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

La consistenza del corpo unico pignorato abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto (v. ALL. 5.2.1) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate negli schemi planimetrici quotati in ALL. 5.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori negli schemi planimetrici in ALL. 5.2.2:

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da unità immobiliari di proprietà aliena per metà spessore;

SUPERFICIE REALE DEL RIPOSTIGLIO (NON COMUNICANTE CON I LOCALI RESIDENZIALI):

determinata separatamente dalla superficie dei locali principali residenziali, con esclusione della superficie di altezza inferiore ad 1,50 m (sottoscala);

SUPERFICIE REALE DEL GARAGE:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna del fabbricato per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da proprietà aliena per metà spessore;

SUPERFICIE REALE DEL POSTO AUTO SCOPERTO:

determinata con riferimento alla superficie reale lorda individuata in loco.

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo indice mercantile o coefficiente di ragguglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO UNICO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **146,52 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	122,68	€ 1.950,00
terrazzi	sup reale lorda	0,30	6,44	€ 1.950,00
ripostiglio	sup reale lorda	0,25	0,85	€ 1.950,00
garage	sup reale lorda	0,50	10,55	€ 1.950,00
posto auto scoperto	sup reale lorda	0,40	6,00	€ 1.950,00

146,52

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: Portogruaro (VE), zona centrale capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

Accessori:

Unico

(abitazione+ripostiglio

+garage

+posto auto scoperto)

1. ripostiglio

Posto al piano terra

Composto da un unico locale finestrato

Sviluppa una superficie complessiva di 3,41 mq

L'accessorio ripostiglio, sito al piano terra, costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata (sita al piano primo), ed è accessibile dall'atrio del vano scala comune di collegamento interpiano del fabbricato (v. ALL. 2.6, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.3 foto da 1 a 4).

Il ripostiglio non è dotato di un proprio identificativo catastale, ma è annesso catastalmente all'unità immobiliare abitativa al fl. 46, p.IIa 578 sub. 6 (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1).

L'accessorio ripostiglio è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

Unico

(abitazione+ripostiglio

+garage

+posto auto scoperto)

2. garage

Posto al piano terra

Composto da un unico locale finestrato

Sviluppa una superficie complessiva di 21,10 mq

L'accessorio garage consiste in un box/autorimessa per n. 1 auto sito al piano terra, e costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata (sita al piano primo).

Il garage è accessibile dalla strada via Emilia attraverso porzione di scoperto comune del fabbricato su cui si apre il portone di ingresso carrabile (v. ALL. 5.1.4 foto 1-2).

Inoltre, il garage comunica mediante vano porta con l'atrio del vano scala comune di collegamento interpiano del fabbricato (v. ALL. 2.6, ALL. 5.2.1).

L'accessorio garage è dotato di proprio identificativo catastale, come unità immobiliare al fl. 46, p.IIa 578 sub. 9 (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2).

L'accessorio garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

Unico

(abitazione+ripostiglio
+garage
+posto auto scoperto)**3. posto auto scoperto**

Posto al piano terra

Composto da una superficie piana a pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 15,00 mq

Il posto auto scoperto sito al piano terra e costituente pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata (sita al piano primo), è accessibile direttamente dalla strada Via Emilia (v. ALL. 2.6, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.5 foto 2-3-4).

Il posto auto scoperto, dotato di proprio identificativo catastale come unità immobiliare di fabbricati al. fl. 46, p.lla 578 sub. 12 (v. ALL. 2.7.3, ALL. 2.8.3), è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Nella stima del lotto sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach, in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (centro urbano di Portogruaro, quartiere a sud di viale Trieste, adiacenze di via Emilia), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 6 mesi anteriori a giugno 2025 (v. ALL. 7.6);

applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 7.7);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.7;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati di quotazioni immobiliari risultate disponibili (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima, tenendo conto contestualmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach, che si basa su elaborazione di dati di compravendite realmente stipulate (v. ALL. 7.6, ALL. 7.7), e dei riferimenti alle quotazioni medie indicative di zona;

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dell'importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì dell'importo per interventi di regolarizzazione edilizia.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Venezia (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.10);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2, ALL. 3.1.4, ALL. 3.1.5, ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2, ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2, ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.5, ALL. 3.6);
 Ufficio del Registro di Portogruaro (VE) (v. ALL. 3.7);
 Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro (VE) (v. ALL. 4);
 Comune di Portogruaro (VE) - Ufficio Anagrafe (v. ALL. 3.8.1);
 Comune di Torre Annunziata (NA) - Ufficio Stato Civile (v. ALL. 3.8.2);

Elenco fonti di quotazioni e di dati del mercato immobiliare:**OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1);
 Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.2);
 Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa.it (v. ALL. 7.3);
 Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.4);
 Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.5);

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 6 mesi anteriori a giugno 2025, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con l'abitazione pignorata, siti nel centro urbano di Portogruaro capoluogo, nelle adiacenze di via Emilia (v. ALL. 7.6);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1):

Comune Portogruaro (VE) capoluogo, zona centrale, abitazioni civili in ottimo stato conservativo:
 min=€/mq 1.600,00; max=€/mq 1.900,00; medio=€/mq 1.750,00;

2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.2):

Comune Portogruaro (VE), zona centrale, adiacenze di via Emilia, abitazioni in stabili di 1^a fascia, di qualità superiore alla media di zona:
 min=€/mq 1.445,00; max=€/mq 1.903,00; medio=€/mq 1.674,00;

3) Mercato Immobiliare Wikicasa.it (v. ALL. 7.3):

Comune Portogruaro (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: medio=€/mq 1.599,00;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 7.4):

Comune Portogruaro (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: medio=€/mq 1.590,00;

5) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.5):

Comune Portogruaro (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: medio=€/mq 1.805,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio per abitazioni civili compreso tra un minimo di circa €/mq 1.600,00 ed un massimo di circa €/mq 1.900,00.

8.2 Valutazione corpi:

unico (abitazione+ripostiglio+garage+posto auto scoperto).

Abitazione di tipo civile [A2] con annessi ripostiglio, garage, posto auto scoperto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 285.714,00.

Criteri di stima:

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.950,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 7.6, ALL. 7.7):

valore totale stimato del subject = € 285.183,50=

valore unitario risultante = €/mq 1.946,41;

II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto un valore unitario minimo pari a circa €/mq 1.600,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.900,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach (v. ALL. 7.7), che si basa su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 7.6) e non su quotazioni medie indicative di zona; in definitiva, si è assunto quale valore unitario al metro quadrato da applicare nella stima quello risultante dal procedimento di stima MCA (v. ALL. 7.7), assunto in cifra tonda e cioè:
VU = €/mq 1.950,00.

In conclusione, il valore complessivo stimato dell'intero corpo pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato il seguente:

$$V = VU * SC = €/mq 1.950,00 * mq 146,52 = \mathbf{€ 285.714,00};$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali residenziali	122,68	€ 1.950,00	€ 239.226,00
terrazzi	6,44	€ 1.950,00	€ 12.558,00
ripostiglio	0,85	€ 1.950,00	€ 1.657,50
garage	10,55	€ 1.950,00	€ 20.572,50
posto auto scoperto	6,00	€ 1.950,00	€ 11.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 285.714,00

€ 285.714,00

€ 285.714,00

€ 0,00

€ 285.714,00

€ 285.714,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
unico (abitazione +ripostiglio +garage +posto auto scoperto)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso ripostiglio, con annesso Garage, con annesso posto auto scoperto	146,52	€ 285.714,00	€ 285.714,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 42.857,10

€ 3.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 239.356,90

ELENCO ALLEGATI:**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 26.02.2025 (pagg. 1-9)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 26.02.2025 (pagg. 1-5)
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-6)
- **ALL. 1.4:** Verbale di accesso presso gli immobili pignorati in data 22.05.2025 (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.5:** Verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario, avv. Chiara Coden (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.6:** Moduli con dati e recapiti degli esecutati (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.7:** Provvedimento di concessione di proroga emesso dal GE in risposta ad istanza (pagg. 1-5)

ALL. 2: Localizzazione e identificazione catastale degli immobili pignorati:

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento del fabbricato e degli immobili pignorati (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di mappa catastale ed immagine satellitare (unica pag.)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale fl. 46 p.lla 578 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale fl. 46 con individuazione della p.lla 578 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato al fl. 46 p.lla 578 in data 16.03.2005 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.6:** Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato al fl. 46 p.lla 578 in data 16.04.2012, con individuazione delle unità immobiliari pignorate (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.7:** Visure catastali storiche relative alle unità immobiliari pignorate ed all'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte:
 - ALL. 2.7.1:** Visura dell'abitazione con annesso ripostiglio, fl. 46 p.lla 578 sub. 6 (pagg. 1-4)
 - ALL. 2.7.2:** Visura del garage, fl. 46 p.lla 578 sub. 9 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.7.3:** Visura del posto auto scoperto, fl. 46, p.lla 578 sub. 12 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.7.4:** Visura dell'area di base pertinenza del fabbricato, fl. 46 p.lla 578 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.8:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate:
 - ALL. 2.8.1:** Planimetria catastale dell'abitazione con annesso ripostiglio, fl. 46 p.lla 578 sub. 6, dichiarazione protocollo n. VE0059928 del 16.04.2012 (unica pag.)
 - ALL. 2.8.2:** Planimetria catastale del garage, fl. 46 p.lla 578 sub. 9, dichiarazione protocollo n. VE0069339 del 16.03.2005 (unica pag.)
 - ALL. 2.8.3:** Planimetria catastale del posto auto scoperto, fl. 46 p.lla 578 sub. 12, dichiarazione protocollo n. VE0069339 del 16.03.2005 (unica pag.)
- **ALL. 2.9:** Visure catastali di unità immobiliari confinanti con quelle pignorate:
 - ALL. 2.9.1:** Visura fl. 46 p.lla 578 sub. 14 (vano scala comune) (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.9.2:** Visura fl. 46 p.lla 578 sub. 15 (corte comune) (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.9.3:** Visura fl. 46 p.lla 578 sub. 5 (abitazione proprietà aliena) (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.9.4:** Visura fl. 46 p.lla 578 sub. 7 (abitazione+ripostiglio proprietà aliena) (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.9.5:** Visura fl. 46 p.lla 578 sub. 8 (garage proprietà aliena) (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.9.6:** Visura fl. 46 p.lla 578 sub. 11 (posto auto scoperto proprietà aliena) (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.9.7:** Visura fl. 46 p.lla 578 sub. 13 (posto auto scoperto proprietà aliena) (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.10:** Visure catastali di particelle confinanti con area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
 - ALL. 2.10.1:** Visura fl. 46 p.lla 388 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.10.2:** Visura fl. 46 p.lla 1724 (pagg. 1-4)
 - ALL. 2.10.3:** Visura fl. 46 p.lla 1725 (pagg. 1-4)

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso degli immobili pignorati:**ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati****C** **27.04.2012:**

- ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN) in data 27.04.2012, rep. n. 43123, racc. n. 14594, trascritto a Venezia il 18.05.2012, RG 14197, RP 10104, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (pagg. 1-14)
- ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN) in data 27.04.2012, rep. n. 43123, racc. n. 14594, trascritto a Venezia il 18.05.2012, RG 14197, RP 10104 (pagg. 1-3)
- ALL. 3.1.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di compravendita per Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN) in data 27.04.2012, rep. n. 43123, racc. n. 14594, trascritto a Venezia il 18.05.2012, RG 14197, RP 10104 (pagg. 1-2)
- ALL. 3.1.4:** Nota di trascrizione di vincolo limitativo a costruire costituito con atto per Notaio Americo Pasqualis di Portogruaro (VE) in data 09.05.1980, rep. n. 59704/20355, trascritto a Venezia in data 16.05.1980, RG 9481, RP 7644 (pagg. 1-3)
- ALL. 3.1.5:** Titolo di costituzione di vincolo limitativo a costruire relativo all'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate: atto per Notaio Americo Pasqualis di Portogruaro in data 09.05.1980, rep. n. 59704, racc. n. 20355, trascritto a Venezia il 16.05.1980, RG 9481, RP 7644 (pagg. 1-3)

**ALL. 3.2: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili alle precedenti proprietarie
dal 29.11.2005:**

- ALL. 3.2.1:** Atto di compravendita per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 29.11.2005, rep. n. 23176, racc. n. 8809, trascritto a Venezia il 10.12.2005, RG 50974, RP 29345, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (pagg. 1-10)
- ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 29.11.2005, rep. n. 23176, racc. n. 8809, trascritto a Venezia il 10.12.2005, RG 50974, RP 29345 (pagg. 1-3)
- ALL. 3.2.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di compravendita per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 29.11.2005, rep. n. 23176, racc. n. 8809, trascritto a Venezia il 10.12.2005, RG 50974, RP 29345 (pagg. 1-2)

**ALL. 3.3: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario
dal 21.12.2004:**

- ALL. 3.3.1:** Atto di compravendita per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 21.12.2004, rep. n. 22005, racc. n. 8203, trascritto a Venezia il 22.12.2004, RG 47158, RP 29442, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (pagg. 1-9)
- ALL. 3.3.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 21.12.2004, rep. n. 22005, racc. n. 8203, trascritto a Venezia il 22.12.2004, RG 47158, RP 29442 (pagg. 1-3)
- ALL. 3.3.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di compravendita per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 21.12.2004, rep. n. 22005, racc. n. 8203, trascritto a Venezia il 22.12.2004, RG 47158, RP 29442 (pagg. 1-2)

- **ALL. 3.4: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari ante ventennio dal 17.11.2000:**
 - ALL. 3.4.1:** Dichiarazione di successione legittima/certificato di denunciata successione in morte di _____ O (deceduto il 17.11.2000) registrata a Portogruaro (VE) in data 15.05.2001, rep. n. 13/341, trascritta a Venezia il 05.09.2001, RG 28073, RP 19372, acquisita in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (pagg. 1-9)
 - ALL. 3.4.2:** Nota di trascrizione di denuncia di successione in morte di _____) (deceduto il 17.11.2000) registrata a Portogruaro (VE) in data 15.05.2001, rep. n. 13/341, trascritta a Venezia il 05.09.2001, RG 28073, RP 19372 (pagg. 1-9)
 - ALL. 3.4.3:** Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità di _____ (deceduto il 17.11.2000), da parte degli eredi _____ (coniuge) e _____ (figlio), derivante da atto per Notaio Antonio Michielan di Portogruaro (VE) in data 21.12.2004, rep. n. 22005/8203, trascritta a Venezia il 22.12.2004, RG 47159, RP 29443 (pagg. 1-3)
- **ALL. 3.5: Ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate:**
 - ALL. 3.5.1:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione, fl. 46, p.lla 578 sub. 6, in data 19.03.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.5.2:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione, fl. 46, p.lla 578 sub. 6, in data 06.06.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.5.3:** Ispezione ipotecaria relativa al garage, fl. 46, p.lla 578 sub. 9, in data 06.06.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.5.4:** Ispezione ipotecaria relativa al posto auto scoperto, fl. 46 p.lla 578 sub. 12, in data 06.06.2025 (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.6: Note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli relative alle unità immobiliari pignorate, risultanti da ispezioni ipotecarie:**
 - ALL. 3.6.1:** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 18.05.2012, RG 14198, RP 2128, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN) in data 27.04.2012, rep. n. 43124/14595, trascritta a Venezia (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.6.2:** Nota di iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione in data 10.04.2019, RG 12050, RP 2008, derivante da ruolo e addebito esecutivo Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 08.04.2019, rep. n. 2214/11919, trascritta a Venezia (pagg. 1-4)
 - ALL. 3.6.3:** Nota di iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione in data 31.10.2023, RG 36821, RP 5450, derivante da ruolo e addebito esecutivo Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 30.10.2023, rep. n. 4191/11923, trascritta a Venezia (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.6.4:** Nota di trascrizione di atto giudiziario in data 22.10.2024, RG 35964, RP 26693, verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone rep. n. 2601 del 27.09.2024, trascritta a Venezia (pagg. 1-3)
- **ALL. 3.7: Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti** relativi agli immobili pignorati con riferimento ai soggetti esecutati: certificazione negativa rilasciata in data 07.03.2025 da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Portogruaro, richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse (pagg. 1-22)
- **ALL. 3.8: Accertamento di residenza e stato civile degli esecutati:**
 - ALL. 3.8.1:** Certificati di residenza e stato di famiglia di _____ rilasciati da Comune di Portogruaro (VE) in data 01.03.2025, con richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse (pagg. 1-11)
 - ALL. 3.8.2:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di _____ e _____ \A rilasciato da Comune di Torre Annunziata (NA) in data 03.03.2025, con richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse (pagg. 1-17)

ALL. 4: Situazione edilizia, urbanistica e vincolistica degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro (VE) (pagg. 1-34)
- **ALL. 4.2:** Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori relativo agli immobili pignorati, richiesta inoltrata al Comune di Portogruaro (VE) e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico (pagg. 1-36)
- **ALL. 4.3:** Certificato di destinazione urbanistica relativo all'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, rilasciato dal Comune di Portogruaro (VE):
 - ALL. 4.3.1:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14.04.2025, prot. n. 0017194/2025 – rif. 0010010/2025 (pagg. 1-3)
 - ALL. 4.3.2:** Richiesta di certificato di destinazione urbanistica inoltrata, e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro (VE) (pagg. 1-31)
- **ALL. 4.4:** Pratica edilizia per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, avente ad oggetto nulla osta rilasciato a _____ a data 12.06.1962 prot. n. 8709, per la nuova costruzione di un fabbricato ad uso di abitazione e negozi a Portogruaro in via Emilia, sui mappali nn. 386/b-387 del foglio 46, progettista geom. Gian Paolo Pavan:
 - ALL. 4.4.1:** Concessione edilizia prot. n. 8709 del 12.06.1962 (unica pag.)
 - ALL. 4.4.2:** Tavola 1: estratto di mappa catastale e pianta piano terra (unica pag.)
 - ALL. 4.4.3:** Tavola 2: pianta piano primo e secondo, sezione AA (unica pag.)
 - ALL. 4.4.4:** Tavola 3: prospetto principale (unica pag.)
 - ALL. 4.4.5:** Tavola 4: prospetti fianco nord e sud (unica pag.)
 - ALL. 4.4.6:** Tavola 5: prospetto secondario (unica pag.)
 - ALL. 4.4.7:** Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 09.12.1965 a _____ per la casa di nuova costruzione di proprietà in via Emilia a Portogruaro (unica pag.)
 - ALL. 4.4.8:** Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 09.12.1965 a _____ per la casa di nuova costruzione di proprietà in via Emilia a Portogruaro, copia con segnature rilasciata con prot. n. 0013192/2025 del 21.03.2025 (unica pag.)
- **ALL. 4.5:** Pratica edilizia codice X05/030 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5017 del 01.02.2005 presentata dal proprietario _____, avente ad oggetto lavori da eseguire nel fabbricato residenziale plurifamiliare in via Emilia sul mappale 578 del foglio 46: opere interne (realizzazione di nuova autorimessa al piano terra), opere esterne (realizzazione di 4 posti auto esterni), e di manutenzione straordinaria (sostituzione ringhiere terrazzi e vetrate in vetrocemento), con asseverazione del progettista geom. Michelangelo Biason:
 - ALL. 4.5.1:** Atti della pratica di D.I.A.: (pagg. 1-25)
 - Denuncia di inizio attività sottoscritta dal proprietario e dal progettista;
 - Attestazione di conformità, asseverazione del progettista;
 - Relazione illustrativa delle opere redatta dal progettista;
 - Documentazione fotografica del fabbricato sui vari prospetti;
 - Nota dello Sportello Unico Edilizia Privata prot. n. 9022 del 22.02.2005;
 - Comunicazione di inizio lavori (prevista in data 01.04.2005), prot. n. 16156 del 30.03.2005;
 - Dichiarazione di fine lavori (in data 10.11.2005), prot. n. 58384 del 14.11.2005;
 - Certificato di conformità dell'opera al progetto presentato, sottoscritta dal progettista e direttore dei lavori geom. Michelangelo Biason, prot. n. 58384 del 14.11.2005;
 - Elaborato planimetrico catastale, elenco dei subalterni, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale per variazione, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione, n. 4 planimetrie catastali relative ai posti auto esterni, planimetrie catastali autorimesse sub. 9 e sub. 8 al PT, planimetria catastale abitazione sub. 7 P 1-2, planimetria catastale abitazione sub. 5 al PT, planimetria catastale abitazione sub. 6 al P T-1;
 - ALL. 4.5.2:** Tavola unica di progetto contenente estratti di mappa, estratto PRG, planimetria, piante e prospetti, tav. U (unica pag.)

- **ALL. 4.6: Pratica edilizia codice X07/034 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 6942 del 09.02.2007** presentata dalle proprietarie (), avente ad oggetto lavori da eseguire nell'immobile residenziale in via Emilia, fl. 46 p.lla 578 sub. 6: modifiche interne su porzione di fabbricato plurifamiliare, tra cui tompagnatura di porta del locale cucina e riapertura in altra posizione, e realizzazione di secondo bagno a servizio di una camera, con asseverazione del progettista geom. Michelangelo Bion:

ALL. 4.6.1: Atti della pratica di D.I.A.: (pagg. 1-17)

Denuncia di inizio attività sottoscritta dalle proprietarie e dal progettista;
 Attestazione di conformità, asseverazione del progettista;
 Relazione illustrativa delle opere redatta dal progettista;
 Relazione illustrativa adattabilità con grafici, redatta dal progettista;
 Dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (art. 11 L. 13/1989);
 Nota dello Sportello Unico Edilizia Privata prot. n. 9776 del 23.02.2007;
 Dichiarazione di fine lavori (in data 21.06.2007) prot. n. 32986 del 26.06.2007;
 Certificato di conformità dell'opera al progetto presentato, sottoscritta dal progettista e direttore dei lavori geom. Michelangelo Bion in data 25.06.2007;

ALL. 4.6.2: Tavola unica di progetto contenente estratti di mappa, estratto PRG, piante, tav. U: pianta piano primo, stato di fatto; pianta piano primo, stato comparativo; pianta piano, primo stato di progetto (unica pag.)

- **ALL. 4.7: Pratica di CILA per interventi di edilizia libera prot. n. 47975 del 02.12.2015**, presentata dai proprietari: (), avente ad oggetto interventi su parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio; lavori con inizio in data 02.12.2015 interessano l'immobile in via Emilia n. 13, foglio 46 p.lla 578 ad uso residenziale: lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001, consistenti in posa di cappotto isolante conforme all'art. 11 del DLgs 115/2008, sostituzione lattonerie, revisione manto di copertura, sostituzione parapetti, isolamento sottotetto, rifacimento terrazzi, sostituzione pavimentazione antistante il fabbricato; progettista incaricato geom. Marco Manzato:

ALL. 4.7.1: Atti della pratica di CILA (pagg. 1-11)

ALL. 4.7.2: Relazione tecnico-illustrativa con descrizione degli interventi di manutenzione straordinaria e caratteristiche costruttive (pagg. 1-3)

ALL. 4.7.3: Comunicazione di inizio lavori in data 02.12.2015, direttore lavori geom. Marco Manzato (pagg. 1-4)

ALL. 4.7.4: Relazione di progetto linee vita redatta dal geom. Marco Manzato (pagg. 1-7)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alla data dell'accesso:

- **ALL. 5.1: Documentazione fotografica** dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi comuni, con riferimenti planimetrici (foto 1-21; pagg. 1-6)
 - ALL. 5.1.2:** Foto dell'abitazione zona giorno, con riferimenti planimetrici:
 - ALL. 5.1.2.1:** Foto abitazione zona giorno (foto 1-51; pagg. 1-10)
 - ALL. 5.1.2.2:** Foto abitazione zona notte (foto 1-67; pagg. 1-11)
 - ALL. 5.1.3:** Foto del ripostiglio, con riferimenti planimetrici (foto 1-10; pagg. 1-4)
 - ALL. 5.1.4:** Foto del garage, con riferimenti planimetrici (foto 1-12; pagg. 1-4)
 - ALL. 5.1.5:** Foto del posto auto scoperto, con riferimenti planimetrici (foto 1-6; pagg. 1-3)
- **ALL. 5.2: Rilievo dello stato dei luoghi** riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.2.1:** Schemi planimetrici dello stato dei luoghi (pagg. 1-4)
 - ALL. 5.2.2:** Schemi planimetrici con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-4)
 - ALL. 5.2.3:** Schemi planimetrici quotati con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (pagg. 1-4)
 - ALL. 5.2.4:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'abitazione alla data dell'accesso del 22.05.2025 ed assetto della planimetria catastale protocollo n. VE0059928 del 16.04.2012 (pagg. 1-2)
 - ALL. 5.2.5:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'abitazione alla data dell'accesso del 22.05.2025 ed assetto della planimetria di progetto relativa alla pratica edilizia DIA prot. n. 6942 del 09.02.2007 (pagg. 1-2)

ALL. 6: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- **ALL. 6.1: Attestato di Prestazione Energetica - APE**, codice certificato n. 74146/2025 Regione Veneto in data 24.06.2025, relativo all'abitazione in Comune di Portogruaro (VE), censita in Catasto Fabbricati al fl. 46 p.la 578 sub. 6, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-7)

ALL. 7: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it (unica pag.)
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Portogruaro (VE) capoluogo, nelle adiacenze di via Emilia (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (pagg. 1-5)

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni informative e cartacee:
 - ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 27.02.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento ispezioni titolo cartaceo in data 28.02.2025 (unica pag.)
 - ALL. 8.1.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 19.03.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.4:** Ricevuta pagamento ispezioni n. 3 titoli cartacei in data 20.03.2025 (pagg. 1-3)
 - ALL. 8.1.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 06.06.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.6:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 08.06.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.7:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 09.06.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.8:** Ricevuta pagamento ispezioni titolo cartaceo in data 10.06.2025 (unica pag.)
- **ALL. 8.2:** Diritti Agenzia Entrate per ricerca contratti locazione (pagg. 1-5)
- **ALL. 8.3:** Diritti Comune Portogruaro (VE) per accesso atti pratiche edilizie e rilascio copie (pagg. 1-4)
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune Portogruaro (VE) per rilascio certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori comprese n. 2 marche da bollo (pagg. 1-5)
- **ALL. 8.5:** Diritti Comune Portogruaro (VE) per rilascio certificato di destinazione urbanistica comprese n. 2 marche da bollo (pagg. 1-7)
- **ALL. 8.6:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 8.6.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 17.06.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 19.06.2025 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 20.06.2025 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.7:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione pignorata, ausiliario autorizzato ed abilitato ing. Dennis Campagna (comprensive di ritenuta d'acconto), ft. proforma n. 40/2025 del 24.06.2025 (unica pag.)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificazione notarile in data 28.10.2024 (pagg. 1-4)
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento notificato (pagg. 1-13)
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 22.10.2024 (pagg. 1-3)
- **ALL. 9.4:** Istanza di vendita in data 06.11.2024 (pagg. 1-4)
- **ALL. 9.5:** Atto di precetto su mutuo fondiario in data 05.06.2024, notificato (pagg. 1-13)
- **ALL. 9.6:** Titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario (pagg. 1-32)
- **ALL. 9.7:** Descrizione dei beni oggetto di pignoramento (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.8:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 9.9:** Ricorso per intervento di Agenzia delle Entrate Riscossione/ (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.10:** Ricorso per intervento di Agenzia delle Entrate Riscossione/ (pagg. 1-2)

Data generazione:
10-07-2025 12:07:12

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello