



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

N° Gen. Rep. **175/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-09-2025 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALBENZIO ANTONIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO:

**Immobili in Comune di Portogruaro –
Negozio al primo piano e
Posto auto scoperto**



Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca

Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K

Partita IVA: 01516590930

Studio in: Via Roma, n. 8/2

33087 - Pasiano di Pordenone (PN)

Telefono: 339/3054017

E-mail: geom.lucafabbro@gmail.com

Pec: luca.fabbro@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Camucina, 25 - Portogruaro (VE) – 30026

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO

Categoria: Negozi, botteghe [C/1], Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

A)

proprietaria per la quota di 1/1.

Foglio 27, Particella 486, Subalterno 58, indirizzo Via Camucina, piano T, Comune di Portogruaro, categoria C/1, classe 14, consistenza 67 m², superficie 69 m², rendita € 2.027,71.

B)

proprietaria per la quota di 1/1.

Foglio 27, Particella 486, Subalterno 70, indirizzo Via Camucina, piano T, Comune di Portogruaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita € 22,31.

2. Possesso

Bene: Via Camucina, 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO

Possesso: Occupato da in qualità di proprietaria dell'immobile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Camucina, 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Camucina, 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Camucina, 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO

Comproprietari: Nessuno.



6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Camucina, 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO

Continuità delle trascrizioni: SI.



7. Prezzo

Bene: Via Camucina, 25 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 92.800,00





Beni in **Portogruaro (VE)**
Via Camucina, n. 25



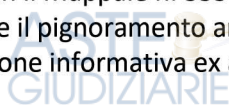
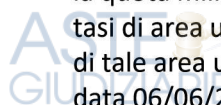
Lotto: LOTTO UNICO



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

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

Si segnala che con l'atto di compravendita di data 16/02/2007, oltre alle unità immobiliare oggetto di esecuzione, identificate con il Mappale n. 48, Subalterni n. 58 e 70, la _____ acquistava anche la quota millesimale di 25,69 dell'area urbana identificata con il Mappale n. 355 ed il Subalterno n. 12 (trattasi di area urbana di 55 mq). Si consiglia pertanto di estendere il pignoramento anche alla quota millesimale di tale area urbana, così come anche già indicato nella relazione informativa ex art. 559, comma 3, c.p.c. di data 06/06/2025, a firma del custode Avv. Borlina Tiziano.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO.

Negozi, botteghe [C/1] ed Autorimessa [C/6] siti in Portogruaro (VE), Via Camucina, 25



Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ proprietaria

per la quota di 1/1.

Foglio 27, Particella 486, Subalterno 58, indirizzo Via Camucina, piano T, Comune di Portogruaro, categoria C/1, classe 14, consistenza 67 m², superficie 69 m², rendita € 2.027,71.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la precedente variazione di classamento n. 11879.1/2006 del 19/04/2006.

Confini:

La Particella n. 486, ove insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina a nord con le Particelle n. 19, 21 e 517, ad est con Via Camucina, a sud con Via Manin e ad ovest con le Particelle n. 355 e 468.



Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

per la quota di 1/1.

Foglio 27, Particella 486, Subalterno 70, indirizzo Via Camucina, piano T, Comune di Portogruaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 m², superficie 12 m², rendita € 22,31.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la precedente variazione di classamento n. 11879.1/2006 del 19/04/2006.

Confini:

La Particella n. 486, ove insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina a nord con le Particelle n. 19, 21 e 517, ad est con Via Camucina, a sud con Via Manin e ad ovest con le Particelle n. 355 e 468.

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità per l'unità principale (negozio) identificata con il Subalterno n. 58:

- Nella zona servizi sono state realizzate 2 stanze (ripostigli) oltre ad alcune opere minori.

Per eventualmente sanare tali difformità, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale all'urbano con la scheda corretta, il cui costo di diritti e professionista viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 10%.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semicentrale normale.

Area urbanistica: Mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietaria dell'immobile.

Note:

L'immobile risulta occupato da che esercita la propria attività di parrucchiere nello stesso, mediante l'atto di compravendita di data 16/07/2007, atto questo con data antecedente al pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

Non risultano stipulati contratti d'affitto (vedi comunicazione Agenzia Entrate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di contro

Atto Giudiziario di data 02/11/2024, Rep. n. 2929.

Pignoramento trascritto in data 26/11/2024, con Reg. Gen. n. 40663 e Reg. Part. n. 30100.

Pignoramento trascritto per l'importo di € 132.358,34 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Agenzia Della Entrate Riscossione di Roma contro

Atto Giudiziario di data 20/05/2022, Rep. n. 3418/11922.

Ipoteca iscritta in data 23/05/2022, con Reg. Gen. n. 18672 e Reg. Part. n. 3085.

Importo ipoteca: € 84.727,16;

Importo capitale: € 42.363,58.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____

Atto Giudiziario di data 07/01/2021, Rep. n. 267.

Pignoramento trascritto in data 14/01/2021, con Reg. Gen. n. 1012 e Reg. Part. n. 810.

N.B.: Il pignoramento in oggetto, oltre che per le unità oggetto di esecuzione, risulta effettuato anche per la quota di 2.569/100.000 di piena proprietà sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 27, Particella n. 355 e Subalterno n. 12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di _____

contro _____

A rogito di Notaio Michielan Antonio in data 16/02/2007, Rep. n. 24517/9709.

Ipoteca iscritta in data 28/02/2007, con Reg. Gen. n. 8315 e Reg. Part. n. 1870.

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 200.000,00.

N.B.: Alla data del 01/08/2025 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (vedi ispezioni ipotecarie allegate).

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 510,00 € + acqua a consumo (in totale circa € 800,00/900,00).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.425,99 (Vedi e-mail dell'amministratore condominiale).

Millesimi di proprietà: 25,69 (Vedi e-mail dell'amministratore condominiale).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Nei progetti di cui alla Concessione edilizia di 14/04/2003 e successive varianti risultano depositati progetti in riferimento alla L. 13/89.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (emesso in data 21/07/2022).

Indice di prestazione energetica: B.

Note Indice di prestazione energetica: Vedasi attestato di prestazione energetica allegato (emesso in data 21/07/2022 e valevole fino al 21/07/2032).

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimate in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

_____ risulta di stato libero (vedi Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Portogruaro).

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

proprietaria

per la quota di 1/1.

Proprietaria attuale dal 16/02/2007, mediante l'atto di compravendita di data 16/02/2007, Rep. n. 24516/9708, trascritto in data 28/02/2007, con Reg. Gen. n. 8314 e Reg. Part. n. 4978.

Note:

Con l'atto di compravendita di data 16/02/2007, Rep. n. 24516/9708, acquistava dalla ditta Alpe Adria Invest srl, le unità immobiliari oggetto di esecuzione ed identificate in Comune di Portogruaro con il Foglio n. 27, Particella n. 486, Subalterni n. 58 e 70, oltre alla quota millesimale di 25,69 dell'area non oggetto di esecuzione ed identificata con il Foglio n. 27, Particella n. 355 e Subalterno n. 12. La ditta Alpe Adria Invest srl risultava proprietaria da data antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C0100486.

Intestazione: ALPE ADRIA INVEST S.R.L..

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Nuova costruzione di un edificio ad uso residenziale, commerciale e direzionale (26 appartamenti, 8 negozi e 4 uffici).

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione della domanda in data 20/01/2001, con Prot. n. 0058895.

Rilascio della Concessione Edilizia in data 14/04/2003, con Prot. n. 0018219.

Agibilità rilasciata in data 03/08/2005, con Prot. n. 0040046.

Sono compresi:

- Permesso di Costruire di data 03/03/2005, Prot. n. 0010845 per opere di variante;
- Permesso in Sanatoria di data 02/08/2005, Prot. n. 0039570 per opere in sanatoria.

7.1**Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C/1], Autorimessa [C/6]**

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie per l'unità principale (negozio) rispetto ai progetti depositati per le concessioni edilizie sopra menzionate:

- Nella zona servizi sono state create 2 stanze (ripostigli) oltre ad alcune opere minori.

Trattasi di opere interne, i cui costi per l'eventuale sanatoria vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 10%.

N.B.: Quanto sopra è stato effettuato sulla base della documentazione fornita dal Comune di Portogruaro.

7.2**Conformità urbanistica****Negozi, botteghe [C/1], Autorimessa [C/6]**

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	DCC 24/07/2020 n. 46
Zona omogenea:	Piano attuativo "S. Giovanni, piazza dei Battuti" Art. 29 – ZTO D4 per attività direzionali, commerciali miste e residenza; Art. 20 – ZTO A2 centri storici minori.
Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	DCC 27/11/2019 n. 75
Zona omogenea:	Piano attuativo "S. Giovanni, piazza dei Battuti" Art. 29 – ZTO D4 per attività direzionali, commerciali miste e residenza; Art. 20 – ZTO A2 centri storici minori.

Note:

Si precisa che la norma e le destinazioni a cui fare riferimento sono quelle del Piano attuativo "S. Giovanni, piazza dei Battuti" indicato al punto 7, art. 2, dell'allegato A alle NTO del PI, tutt'ora vigente e prevalente rispetto alla ZTO dello strumento urbanistico generale.

Vedi anche estratto del P.R.G.C e normative allegati.

Descrizione: **NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO**

Il giorno 05 giugno 2025 il sottoscritto CTU effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (in quanto a quello di data 15/05/2025 l'esecutata non presenziava), alla presenza dell'Avv. Borlina Tiziano, quale custode e quale esecutata.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si effettuavano le varie verifiche e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di un negozio sito al piano terra e di un posto auto scoperto al piano terra in un maggior fabbricato denominato condominio San Giovanni, ubicato in Via Cimon nel Comune di Portogruaro (VE), in posizione semicentrale. Tale fabbricato insiste nella Particella n. 486 di cui al Foglio n. 27 (oltre ad una piccola corte di cui alla Particella n. 355), con accessi carrai e pedonali principali da Via Camucina, oltre ad un accesso pedonale dal parcheggio di Via Antonio Spiga. La corte interna è quasi interamente delimitata dal fabbricato di cui al condominio in oggetto, eccetto per gli accessi ed eccetto per il lato ovest ove vi è fabbricato di cui alla Particella n. 355. Da Via Camucina vi è la rampa che dà accesso ai garage e locali accessori del piano interrato, oltre alla corte interna al P.T. ove vi sono i parcheggi (posti auto scoperti) con un accesso carraio delimitato da catena automatizzata ed ai porticati pedonali che danno accesso ai vani scale ed alle varie unità.

Dai documenti edilizi forniti dal Comune il fabbricato risulta realizzato negli anni 2003, 2004 e 2005, ha un piano seminterrato per i garage ed i locali accessori oltre a 3 piani fuori terra per le unità principali.

Esternamente il fabbricato è rivestito con tinteggiatura per esterni in tinta gialla, le grondaie ed i pluviali sono in rame, il manto di copertura è in coppi di laterizio, la corte interna è in cubetti di porfido (sampietrini) e con i pavimenti dei porticati pedonali in marmo.

In base a quanto comunicato dall'amministratore il fabbricato risulta allacciato alla fognatura.

Quanto all'unità immobiliare principale al P.T. oggetto di esecuzione (Subalterno n. 58) si descrive quanto segue.

Trattasi di un negozio adibito a salone di parrucchiera, con accesso dal porticato posto verso la corte interna principale del condominio San Giovanni.

L'unità è costituita da una sala principale, oltre alla zona servizi dove vi sono un anti bagno, un bagno e n. 2 ripostigli.

I pavimenti interni sono in gres/ceramica, con battiscopa in legno eccetto per la zona servizi che non vi sono.

Le pareti sono rivestite con intonaco e tinteggiature per interni, con l'anti bagno ed il bagno che hanno anche il rivestimento in gres.

Il soffitto è rivestito con intonaco e tinteggiatura per interni.

I serramenti esterni (finestre e porte finestre) risultano realizzati con struttura in alluminio satinato e con vetro camera.

Risultano realizzate delle opere interne al servizio dell'attività in oggetto.

Le porte interne sono in legno cieche, di colore bianco, sia con apertura ad anta che scorrevoli.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'unità è di 301 cm.

Il riscaldamento ed il raffrescamento avvengono mediante impianto di climatizzazione con n. 3 split interni, impianto questo che risulta realizzato nell'anno 2005 (così indicato nell'APE realizzato nell'anno 2022).

Il posto auto scoperto (Subalterno n. 70) è con pavimento cubetti di porfido (sampietrini) e si trova all'interno della corte di pertinenza del condominio San Giovanni.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,90****Condizioni di vendita:****La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.**

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi al P.T. (Sub. 58)	sup lorda di pavimento	1,00	74,90	€ 1.500,00
Posto auto scoperto (Sub. 70)	sup lorda di pavimento	0,50	6,00	€ 1.500,00
			80,90	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.500,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Viene poi effettuata una detrazione del 10% per lo stato d'uso degli immobili e per le difformità edilizie e catastali rilevate. Tale detrazione viene effettuata in percentuale ed in voce unica, in quanto trattasi di questioni che non è possibile stimare esattamente in via preventiva, specie per gli abusi edilizi.

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento (già compresa nell'eventualità anche la quota di 25,69 millesimi dell'area urbana identificata con la Particella n. 355 ed il Subalterno n. 12).

La detrazioni del 10% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Portogruaro.

8.2 Valutazione corpi:**NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO. Negozi, botteghe [C/1], Autorimessa [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.215,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi al P.T. (Sub. 58)	74,90	€ 1.500,00	€ 112.350,00
Posto auto scoperto (Sub. 70)	6,00	€ 1.500,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 121.350,00

Riduzione del 10% per abusi e stato d'uso

- € 12.135,00

Valore complessivo intero**€ 109.215,00****Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
NEGOZIO AL P.T. E POSTO AUTO SCOPERTO	Negozi, botteghe [C/1], Autorimessa [C/6]	80,90	€ 109.215,00	€ 109.215,00

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%)

€ 16.382,25

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 92.800,00
(arrotondati)

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
30-07-2025 17:07:20

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale e Normative
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Documentazione condominiale
- 6 – Atto di compravendita del 16/02/2007 e risposta Agenzia Entrate
- 7 – Attestato di prestazione energetica
- 8 – Ispezioni ipotecarie del 01/08/2025
- 9 – Certificato di stato libero
- 10 – Verbale operazioni peritali del 05/06/2025