



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **178/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2025 ore 11:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione e
accessori



Esperto alla stima: Geom. Renzo Fregonese

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Email: studiotechico.fregoneserenzo@gmail.com

Pec: renzo.fregonese@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Noiare, 80 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: area urbana di riferimento regionale, completamente urbanizzata e ben servita; contesto residenziale consolidato, centro storico qualificante e rete di servizi/collegamenti che influenzano positivamente la capacità di mercato degli immobili.

Lotto: 001 - abitazione e accessori

Corpo: A - abitazione e accessori

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

██████████ per 1/2 in piena proprietà e ██████████
██████████ per 1/2 in piena proprietà., foglio 44, particella
82, subalterno 1, zona censuaria 2, indirizzo via Noiare 80, piano T - 1, comune
Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 115 mq,
rendita € 298,25;

██████████ per 1/2 in piena proprietà e ██████████
██████████ per 1/2 in piena proprietà, foglio 44, particella
82, subalterno 2, zona censuaria 2, indirizzo via Noiare 80, piano T, comune Portogruaro,
categoria C/6, classe 3, consistenza mq 33, superficie totale 38 mq, rendita € 61,35;

██████████ per 1/2 in piena proprietà e ██████████
██████████ per 1/2 in piena proprietà, foglio 44, particella
82, subalterno 4, zona censuaria 2, indirizzo via Noiare 80, piano T, comune Portogruaro,
categoria C/2, classe 6, consistenza mq 18, superficie totale 22 mq, rendita € 22,31;

██████████ per 1/2 in piena proprietà e ██████████
██████████ per 1/2 in piena proprietà., foglio 44, particella
82, subalterno 5, zona censuaria 2, indirizzo via Noiare 80, piano T, comune Portogruaro,
categoria C/7, classe 1, consistenza mq 10, superficie totale 11 mq, rendita € 3,46.

2. Possesso

Bene: Via Noiare, 80 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione e accessori

Corpo: A - abitazione e accessori

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Noiare, 80 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione e accessori

Corpo: A - abitazione e accessori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Noiare, 80 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione e accessori

Corpo: A - abitazione e accessori

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Noiare, 80 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione e accessori

Corpo: A - abitazione e accessori

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Noiare, 80 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione e accessori

Corpo: A - abitazione e accessori

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Noiare, 80 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione e accessori

Corpo: A - abitazione e accessori

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Noiare, 80 - Summaga - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - abitazione e accessori

Prezzo da libero: € 83.846,00

Lotto: 001 - abitazione e accessori

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione e accessori.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Summaga, Via Noiare, 80

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per 1/2 in piena proprietà e [REDACTED], per 1/2 in piena proprietà., foglio 44, particella 82, subalterno 1, zona censuaria 2, indirizzo via Noiare 80, piano T - 1, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 115 mq, rendita € 298,25

Derivante da: variazione del 01.10.2025 eseguita dal sottoscritto.

Confini: A Nord e Sud corte comune sub. 3, a Est con il mappale n.83, a Ovest con il sub. 2.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per 1/2 in piena proprietà e [REDACTED], per 1/2 in piena proprietà., foglio 44, particella 82, subalterno 2, zona censuaria 2, indirizzo via Noiare 80, piano T, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 33, superficie totale 38 mq, rendita € 61,35

Derivante da: variazione del 01.10.2025 eseguita dal sottoscritto.

Confini: A Nord, Sud e Ovest con corte comune sub. 3, a Est con il sub.1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per 1/2 in piena proprietà e [REDACTED], per 1/2 in piena proprietà., foglio 44, particella 82, subalterno 4, zona censuaria 2, indirizzo via Noiare 80, piano T, comune Portogruaro, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 18, superficie totale 22 mq, rendita € 22,31

Derivante da: pratica del 02.10.2025 eseguita dal sottoscritto.

Confini: A Nord, Est, Ovest e Sud con corte comune sub. 3.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per 1/2 in piena proprietà e [REDACTED], per 1/2 in piena proprietà., foglio 44, particella 82, subalterno 5, zona censuaria 2, indirizzo via Noiare 80, piano T, comune Portogruaro, categoria C/7, classe 1, consistenza mq 10, superficie totale 11 mq, rendita € 3,46

Derivante da: pratica del 02.10.2025 eseguita dal sottoscritto.

Confini: A Nord, Est, Ovest e Sud con corte comune sub. 3.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: conseguita dal sottoscritto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica della frazione Summaga, a prevalente destinazione residenziale e rurale, pianeggiante e ben urbanizzata. Il contesto è ordinato e tranquillo, in prossimità di zona industriale, con buona accessibilità alla viabilità principale (SS14 e A4) e ai servizi del centro di Portogruaro, distante circa 3 km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola ed artigianale/industriale 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: la zona dispone di buona infrastrutturazione tecnologica, con copertura in fibra ottica e rete mobile 4G/5G, oltre a servizi digitali e centri per l'innovazione tecnologica presenti nel territorio comunale.

Servizi offerti dalla zona: rete stradale comunale asfaltata con collegamenti, presenza di sistemi fognari comunali, fornitura elettrica e pubblica illuminazione, rete gas metano, copertura telefonica e rete dati, scuola secondaria, plessi elementari, scuola infanzia, farmacie, supermercati, attività commerciali di prossimità, servizi postali e amministrativi, servizi religiosi e comunitari, spazi verdi e impianti sportivi.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali.

Importanti centri limitrofi: Concordia Sagittaria, Pramaggiore, Caorle, San Michele al Tagliamento, Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Lemene, Parco della Villa Comunale Parco della Pace, Oasi WWF di Fossalta di Portogruaro, Mulini di Stalis, percorsi ciclo-pedonali fluviali come GiraLemene e GiraTagliamento.

Attrazioni storiche: Piazza della Repubblica e Palazzo Comunale, Duomo di Sant'Andrea, Museo della Città Torre di Sant'Agnese, Museo Nazionale Concordiese, Chiesa di San Giovanni Evangelista, Chiesa dei Santi Cristoforo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Venezia Marco Polo 60 km, Linee bus 1,3 km, Stazione ferroviaria di Portogruaro-Caorle 4,5 km, casello Portogruaro – Barriera Portogruaro A28/A4 6 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale cancellata il 17/05/2023, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED];

Derivante da: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;

A rogito di [REDACTED] in data 28/05/2004 ai nn. 101890;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/06/2004 ai nn. 22395/4868;

Importo ipoteca: € 25.853,44;

Importo capitale: € 12.926,72;

Note: Ente creditore già [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;

A rogito di [REDACTED] in data 09/06/2009 ai nn. 115535;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/06/2009 ai nn. 21161/4570;

Importo ipoteca: € 722.200,86;

Importo capitale: € 361.100,43;

Note: L'ente creditore era già [REDACTED].

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio Severino Pirozzi in data 27/01/2003 ai nn. 61853;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/12/2022 ai nn. 48285/8294;

Importo ipoteca: € 200.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00;

Note: creditore ora [REDACTED]

- **Trascrizione pregiudizievole:** Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Uffici giudiziari di Pordenone in data 07/11/2024 ai nn. 2966

Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/11/2024 ai nn. 40896/30281.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e accessori

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Esiste servitù di passaggio per ogni uso e mezzo a carico del mappale n.82 lungo il confine Nord-Est.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico in corso in ottemperanza, come richiesto al punto 13 del Decreto di Nomina. Sarà presentato come integrazione alla presente perizia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], pieno proprietario per 1/1

dal 05/07/1996 al 27/01/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Cortellazzo, in data 05/07/1996, ai nn. 6182/2841; registrato a Venezia, in data 22/07/1996, ai nn. 1438/I; trascritto a Venezia, in data 22/07/1996, ai nn. 17352/12034.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], pieno proprietario per 1/2 e [REDACTED], pieno proprietario per 1/2 dal 27/01/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi, in data 27/01/2003, ai nn. 61852/21348; registrato a Pordenone, in data 10/02/2003, ai nn. 806/mod. 1; trascritto a Venezia, in data 05/02/2003, ai nn. 4330/2664.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ristrutturazione edilizia a uso abitazione unifamiliare
 Oggetto: ristrutturazione fabbricato
 Presentazione in data 05/11/1987 al n. di prot.
 Rilascio in data 06/06/1988 al n. di prot. 26427/87

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria L. 23.12.1994 n. 724
 Per lavori: modifiche prospettiche al fabbricato.
 Oggetto: sanatoria
 Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 5321
 Rilascio in data 04/07/2002 al n. di prot. 0031017

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria L. 23.12.1994 n. 724
 Per lavori: ampliamento fabbricato
 Oggetto: ampliamento
 Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 5321
 Rilascio in data 04/07/2002 al n. di prot. 001016

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche forometriche finestre vani abitabili, cambio destinazione d'uso dei vani al piano terra da accessori alla residenza a vani abitabili in assenza dei requisiti igienico-sanitari, opere interne, costruzioni accessorie di epoca precedente all'acquisto degli esecutati (secondo questi ultimi) prive di autorizzazione.

Regularizzabili mediante: demolizione degli accessori e sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001

demolizione accessori sub. 4 e sub. 5: € 2.000,00
 ampliamento finestre dei vani abitabili con opere murarie: € 6.400,00
 sanzione pecuniaria per sanatoria: € 1.032,00
 pratiche per sanatoria inclusi oneri accessori: € 4.500,00
 agibilità con certificati di rispondenza, diritti di segreteria, sanzione abitabilità tardiva: € 2.400,00
 variazione catastale ai terreni e ai fabbricati: € 2.000,00

Oneri Totali: € 18.332,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: non esiste la conformità edilizia per i seguenti motivi: dopo il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria non è stata richiesta l'abitabilità. I locali cucina, soggiorno e wc al piano terra non sono abitabili e deve essere ripristinata la destinazione di accessori alla residenza. Tale variazione non è sanabile ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 perché l'altezza minima è inferiore ai mt 2,40. Sono state modificate le superfici finestrate apribili al primo piano dei vani abitabili dopo le concessioni edilizie in sanatoria. Le aperture sono state rimpicciolite e dovranno essere riportate alle dimensioni autorizzate per motivi igienico-sanitari. Gli accessori esistenti subalterni 4 e 5 sono privi di titoli edilizi e dovranno essere demoliti perché non rispettano le Norme Tecniche di Zona e l'area è classificata dal PGRA con pericolosità idraulica P1, rischio idraulico moderato R1, e altezza tiranti d'acqua 0-50 cm. Gli interventi consentiti dal PGRA sono riportati nell'art. 14 delle relative Norme Tecniche dell'Autorità di Bacino. La camera più grande tra le due deve ritornare soggiorno-cucina.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 46 del 24.07.2020.
Zona omogenea:	E3 - agricola
Norme tecniche di attuazione:	artt. 35, 40.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	vedasi note.
Altro:	Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 35.7 delle N.T.O.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: è consentita la ristrutturazione con ampliamento di case di abitazione agibili alla data di entrata in vigore della L.R. 4/2008 e successive modifiche e integrazioni fino a un limite massimo di mc 800 dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, nel rispetto degli artt. 36 e 40 delle Norme Tecniche Operative vigenti. Qualora non fosse possibile ristrutturare e ampliare in base alle Norme Tecniche Operative Comunali, vi è la possibilità di applicare il Piano Casa della Regione "Veneto 2050" il quale prevede interventi edilizi in ampliamento (art. 6) e di riqualificazione (art. 7) degli edifici con qualsiasi destinazione d'uso nei limiti e con le modalità previste dall'art. 8 della L.R. 14/2019 "Veneto 2050" per la prima casa.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - abitazione e accessori**

Trattasi di fabbricato contiguo ad altro fabbricato. La parte abitabile è posta al primo piano e la parte

rimanente è destinata a vani accessori. Il sistema costruttivo è ordinario in muratura e i solai del corpo a due piani sono in laterocemento. Al piano terra, dell'altezza di ml 2,35, vi sono una cucina e un soggiorno, un locale a uso magazzino, un ripostiglio, un ingresso con vano scala di accesso ai vani abitabili posti al primo piano, due porticati e l'autorimessa distinta con il sub. 2. Al primo piano vi sono due camere, un bagno con antibagno, un disimpegno notte e un terrazzo esterno. I porticati presentano copertura lignea e il garage presenta tetto acciaio-laterizio-legno. Il soffitto dei vani abitabili è parte orizzontale e parte inclinato lungo le pareti esterne. La scala interna è rivestita in granito. Esiste una scala a chiocciola nel porticato a Sud che consente di accedere alla modesta porzione di tetto piano per ispezioni. Dev'essere impedito l'accesso alla zona della copertura, dichiarata non praticabile, per ragioni di sicurezza in quanto nel perimetro del tetto non ci sono le protezioni contro la caduta dall'alto. Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile e tinteggiati. Il bagno del primo piano è dotato di aspiratore, essendo la finestra di grandezza inferiore al minimo richiesto per motivi igienico-sanitari. I pavimenti sono tutti rivestiti in piastrelle, incluso il garage sub. 2, a esclusione delle camere e del disimpegno in parquet al primo piano. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e alcuni sono dotati di scuretti in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termico è formato da radiatori e tubazioni ed è privo del gruppo termico per il funzionamento (è ovvero privo di caldaia). La climatizzazione invernale viene eseguita al piano terra mediante caminetto a legna. Al primo piano vi è installata una pompa di calore. L'ampliamento del porticato a Sud, richiesto mediante l'applicazione del Piano Casa della Regione Veneto, non è stato realizzato. L'area di base di pertinenza di tutte le unità immobiliari è costituita dal mappale n. 82 della superficie complessiva di mq 1.390,00, recintata con rete e siepi, destinata a giardino e gravata verso Nord-Est da servitù di passaggio per ogni uso e mezzo. Il sottoscritto evidenzia che i confini reali non corrispondono con i confini catastali nelle seguenti zone evidenziate nell'allegato 10 della presente perizia: angolo Sud-Ovest del mappale n.82, a confine con il relitto stradale (particella catastale senza numero) ove la rete con siepe è arretrata rispetto al confine di proprietà; area ricompresa tra le particelle nn. 540, 84, 83 ove la recinzione è arretrata sul mappale n. 82 rispetto al confine catastale. Esistono a Sud dell'abitazione degli accessori indicati con i subalterni nn. 4 e 5. Il garage identificato in catasto con il sub. 2, essendo inserito nel corpo dell'abitazione, è stato stimato e descritto con l'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **178,48**.

E' posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (media) per i vani abitabili.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: normale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dagli elaborati progettuali integrati da rilievi.

Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 1.000,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra - vani accessori	sup lorda di pavimento	0,50	28,27	€ 1.000,00
porticati	sup lorda di pavimento	0,50	11,77	€ 1.000,00
piano primo - abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	53,16	€ 1.000,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	1,87	€ 1.000,00
garage	sup lorda di pavimento	0,50	18,89	€ 1.000,00

113,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Portogruaro - R1/Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZION

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

A - abitazione e accessori1. Box

Identificato al n. sub. 5Posto al piano terra.
Composto da un vano.
Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq.
Destinazione urbanistica: E3 - agricola.
Valore a corpo: € **750,00**.

Note: Trattasi di tettoia costituita da un box in lamiera con porta di accesso in alluminio e vetro (vedasi foto n.8 dell'allegato 4).

A - abitazione e accessori2. Tettoia

Identificato al n. sub. 4Posto al piano terra.
Composto da due vaniSviluppa una superficie complessiva di 22 mq.
Destinazione urbanistica: E3 - agricola.
Valore a corpo: € **5.500,00**.

Note: Trattasi di deposito in muratura intonacata internamente con tetto ligneo e manto di copertura in guaina. La porta d'ingresso è in alluminio e vetro (vedasi foto 10 dell'allegato n. 4).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili ai beni oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;Uffici del registro di Portogruaro;Ufficio tecnico di Portogruaro;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

borsinoimmobiliare.it: valore minimo 850,00 €/mq. e valore massimo 1.024,00 €/mq. per abitazioni di qualità nella media della zona rurale e frazioni (quotazione vendita).

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia €/mq: minimo €. 800,00 - massimo €/mq 1.100,00 (destinazione residenziale per abitazioni in zona R1 Extraurbana/zona rurale e frazioni - Anno 2024 semestre 2 - vendita);

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

valore medio borsinoimmobiliare.it per per abitazioni di qualità nella media della zona rurale e frazioni (quotazione vendita): 937,00 €/mq.

valore medio OMI Agenzia delle Entrate di Venezia per abitazioni in zona R1 Extraurbana/zona rurale e frazioni - Anno 2024 semestre 2 - vendita: 950,00 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:

A - abitazione e accessori. Abitazione di tipo economico [A3] con annessi garage, box, tettoia.
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.960,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra - vani accessori	28,27	€ 1.000,00	€ 28.270,00
porticati	11,77	€ 1.000,00	€ 11.770,00
piano primo - abitazione	53,16	€ 1.000,00	€ 53.160,00
terrazzo	1,87	€ 1.000,00	€ 1.870,00
garage	18,89	€ 1.000,00	€ 18.890,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 113.960,00

Valore Finale

€ 113.960,00

Valore corpo

€ 113.960,00

Valore accessori

€ 6.250,00

Valore complessivo intero

€ 120.210,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 120.210,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - abitazione e accessori	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Tettoia	113,96	€ 120.210,00	€ 120.210,00

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%)

€ 18.031,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 18.332,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 83.846,50

Data generazione:

10-10-2025 18:10:55

L'Esperto alla stima

Geom. Renzo Fregonese

ELENCO ALLEGATI:



Allegato 1 – Stradario, ortofoto ed estratto di mappa catastale



Allegato 2 – Certificati anagrafici ed estratto atto di matrimonio

Allegato 3 – Visure catastali attuali, storiche, elaborato planimetrico e schede catastali

Allegato 4 – Documentazione fotografica



Allegato 5 – Visure ipotecarie



Allegato 6 – Dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti di locazione

Allegato 7 – Certificato di Destinazione Urbanistica



Allegato 8 – Certificato provvedimenti sanzionatori



Allegato 9 – Titoli autorizzativi edilizi

Allegato 10 – Conformità urbanistica-edilizia

Allegato 11 – Titoli di provenienza

