

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:   
contro: 

N° Gen. Rep. **69/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.6.2025 ore 9:30

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Appartamento a piano secondo di  
sottotetto e accessorio posto auto scoperto**

**Esperto alla stima:** Ing. Paolo Savoia  
**Codice fiscale:** SVAPLA62S19G888A  
**Partita IVA:** 01658890932  
**Studio in:** Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434247496  
**Fax:** 0434240897  
**Email:** ingpaolosavoia@gmail.com  
**Pec:** paolo.savoia2@ingpec.eu

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Chiesa - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

**Descrizione zona:** La frazione di Lugugnana è collocata nella zona sud-est del comune di Portogruaro, a 8 km ca da esso. La frazione risulta attraversata, in direzione est-ovest, dalla SP42 Jesolana. La frazione è in generale facilmente collegata alla viabilità principale tramite la SS14, posta 8 km ca a nord, e tramite la quale (in parte) si raggiunge la grande viabilità della A4/E70 dopo 18 km ca. I servizi presenti sono quelli essenziali di frazione, fra cui attività commerciali di base, farmacia, scuole materna, elementare e medie. L'immobile si colloca in posizione pressoché centrale nella frazione, ca 200 a sud della predetta SP. L'immobile è ubicato in via Chiesa, adiacente alla Chiesa di Santa Maria del Carmelo, appena oltre il corso d'acqua che attraversa la frazione stessa. L'immobile pignorato è parte di immobile più ampio e disposto a piano terra, primo e secondo (sottotetto), oltre a piano interrato, piano secondo (sottotetto) ove è appunto quello pignorato. L'immobile più ampio a propria volta comprende sedime e scoperto pertinenziale. L'accesso avviene da due lati, uno direttamente da via Chiesa, l'altro da laterale di quest'ultima.

**Lotto:** 001 - Appartamento a piano secondo di sottotetto e accessorio posto auto scoperto**Corpo:** A - Appartamento a piano secondo (sottotetto) e accessorio posto auto scoperto**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:**

, Diritto di proprietà per 1/1., foglio 72, particella 152, subalterno 9, indirizzo Via Chiesa, piano 2, comune Portogruaro (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie Totale: 144 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2, rendita € 381,15

**2. Possesso****Bene:** Via Chiesa - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026**Lotto:** 001 - Appartamento a piano secondo di sottotetto e accessorio posto auto scoperto**Corpo:** A - Appartamento a piano secondo (sottotetto) e accessorio posto auto scoperto**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Chiesa - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026**Lotto:** 001 - Appartamento a piano 2° di sottotetto e accessorio posto auto scoperto**Corpo:** A - Appartamento a piano secondo (sottotetto)**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Chiesa - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto: 001 - Appartamento a piano 2° di sottotetto e accessorio posto auto scoperto**  
**Corpo: A - Appartamento a piano secondo (sottotetto) e accessorio posto auto scoperto**  
**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Beni: Via Chiesa - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026**

**Lotto: 001 - Appartamento a piano 2° di sottotetto e accessorio posto auto scoperto**

**Corpo: A - Appartamento a piano secondo (sottotetto) e accessorio posto auto scoperto**

**Comproprietari: Nessuno**

**6. Misure Penali**

**Beni: Via Chiesa - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026**

**Lotto: 001 - Appartamento a piano 2° di sottotetto e accessorio posto auto scoperto**

**Corpo: A - Appartamento a piano secondo (sottotetto) e accessorio posto auto scoperto**

**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: Via Chiesa - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026**

**Lotto: 001 - Appartamento a piano 2° di sottotetto e accessorio posto auto scoperto**

**Corpo: A - Appartamento a piano secondo (sottotetto) e accessorio posto auto scoperto**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene: Via Chiesa - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026**

**Lotto: 001 - Appartamento a piano 2° di sottotetto e accessorio posto auto scoperto**

**Prezzo da libero: € 80.979,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.132,15**

Beni in Portogruaro (VE)  
Località/Frazione Lugugnana  
Via Chiesa

**Lotto: 001 - Appartamento a piano secondo di sottotetto e accessorio posto auto scoperto**

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

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

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano secondo (sottotetto) e accessorio posto auto scoperto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Lugugnana, Via Chiesa

## Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: f

- Stato Civile: o - Regime Patrimoniale: (s

1 - Ulteriori informazioni sul debitore: Nelle annotazioni dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio si legge, fra l'altro quanto segue. Con sentenza del Tribunale di Venezia N.2377/03 (DEP. 16.9.2003, CRON.2583), in data 10.7.2003, passata in giudicato il 5.1.2004, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. San Michele al Tagliamento, li 26.6.2004.

## Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Identificato al catasto Fabbricati:

### Intestazione:

Indirizzo Via Chiesa, piano 2, comune Portogruaro (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie Totale: 144 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2, rendita € 381,15

Derivante da: Compravendita del 5.12.2003, Repertorio n.54764, Racc.n.14847, Rogante Dott. Guido Spanò di San Giuliano, Notaio in Latisana (UD). Compravendita del 20.2.2007, Repertorio n.63079, Racc.n.18670, Rogante Dott. Guido Spanò di San Giuliano, Notaio in Latisana (UD).

Confini: L'immobile confina sui quattro lati con i muri perimetrali palazzina, uno dei quali (est) a propria volta con vano scale, parte comune. Il fabbricato di cui è porzione, comprensivo del terreno, sedime e scoperto, confina con la pubblica via Chiesa, la Roggia Lugugnana, particelle 1010, 1011, 154, fabbricati e terreni di proprietà di terzi, salvo altri.

## Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetriche, che non influiscono sulla rendita.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria con pratica DocFa

Descrizione delle opere da sanare: Difformità planimetriche, che non influiscono sulla rendita.

Aggiornamento della planimetria catastale con pratica DocFa (compenso professionale e diritti: € 700,00)

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

La frazione di Lugugnana è collocata nella zona sud-est del comune di Portogruaro, a 8 km ca da esso. La frazione risulta attraversata, in direzione est-ovest, dalla SP42 Jesolana. La frazione è in generale facilmente collegata alla viabilità principale tramite la SS14, posta 8 km ca a nord e, tramite la quale (in parte), si raggiunge la grande viabilità della A4/E70 dopo 18 km ca. I servizi presenti sono quelli essenziali di frazione, fra cui attività commerciali di base, farmacia, scuole dell'infanzia, primaria. L'immobile si colloca in posizione semicentrale nella frazione, ca 200 a sud della predetta SP. L'immobile è ubicato in via Chiesa, adiacente alla Chiesa di Santa Maria del Carmelo, appena oltre il corso d'acqua (Roggia Lugugnana) che attraversa la frazione stessa. L'immobile pignorato è parte di immobile più ampio e disposto a piano terra, primo e secondo (sottotetto), ove è appunto quello pignorato (sub.9), oltre a piano interrato. Fatto riferimento all'elaborato planimetrico (All.2) a piano terra sono presenti attività commerciali (sub.4, 5 e 6 nell'elaborato planimetrico) con proprietà esclusive a piano interrato e con parcheggi scoperti su via Chiesa (sub.7, nell'elaborato planimetrico). A piano terra vi è ingresso con scale a tre rampe (sub.8, nell'elaborato planimetrico) che danno accesso ai piani primo e secondo (sottotetto). L'immobile più ampio, a propria volta, comprende sedime e scoperto, proprietà comune (sub.8, nell'elaborato planimetrico) ai due appartamenti di cui ai sub.2 e 9 nell'elaborato planimetrico, l'ultimo dei quali è appunto immobile oggetto della presente. Sono presenti due accessi indifferenziati e proprietà di entrambi gli appartamenti, uno pedonale e carraio (cancello a doppia anta e portoncino ad anta entrambi in legno) da Via Chiesa e l'altro carraio e pedonale (cancello metallico scorrevole) da laterale di quest'ultima. Sullo scoperto sono osservabili tettoia esterna, anch'essa proprietà comune ai sub.2 e 9, che non risulta autorizzata e due casette, una in metallo (non autorizzata) e una in legno (di cui va verificato se rientri in attività edilizia libera). Si rimanda alla sezione edilizia.

**Caratteristiche zona:** B2 Residenziale di Completamento normale

**Area urbanistica:** Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Portogruaro si legge Zona Territoriale Omogenea B2 Residenziale di Completamento: art. 21 delle NTO del PI;

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Trieste.

**Attrazioni paesaggistiche:** Zone turistiche costiere adriatiche.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Portogruaro, Concordia.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

**Note:** L'appartamento alla data del sopralluogo era non abitato da tempo e parte eseguita riferiva di risiedere altrove.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO in data 20/02/2007 ai nn. 63080/18671; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/02/2007 ai nn. 7989/1804; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di L. contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 26/04/2012 ai nn. 1356/2012; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2012 ai nn. 12322/1825; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 03/04/2024 ai nn. 727 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/05/2024 ai nn. 14958/11191; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento a piano secondo (sottotetto)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non risultano.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non risultano: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non risultano.

**Millesimi di proprietà:** Non noti

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente in quanto non era obbligatorio alle date delle due compravendite costituenti gli atti di provenienza dell'immobile. L'Ape è stato prodotto e viene allegato alla presente, ma non depositato, quindi ha carattere di bozza predittiva. Parte eseguita, in sede di sopralluogo, dichiarava di non avere documentazione della caldaia, in generale, fra gli altri il libretto dell'impianto, e le utenze non erano attive (vedasi alle informazioni aggiuntive del documento Ape). Un idraulico che il futuro acquirente incaricherà si farà carico di produrre la documentazione necessaria con la quale, ottenuti chiave e codici, sarà possibile procedere al deposito dell'Ape al competente Ufficio della Regione Veneto.

**Indice di prestazione energetica:** si veda all'Ape allegato

**Note Indice di prestazione energetica:** si veda all'Ape allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] (VE) il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] (UD) il 10 novembre 1978, proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna proprietario/i ante ventennio al 20/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO di Latisana, in data 05/12/2003, ai nn. 54764/14847; trascritto a Venezia, in data 15/12/2003, ai nn. 47071/29679.

Note: con il quale [redacted] vendeva a [redacted] e [redacted] che acquistavano in parti uguali l'immobile identificato al catasto fabbricati F. 72 M.n. 152 sub. 3; \* il 12 aprile 2006 con variazione n. 11003 al catasto fabbricati il F. 72 M.n. 152 sub. 3 per variazione della destinazione veniva sostituito dal F. 72 M.n. 152 sub. 9;

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] (VE) il [redacted]

██████████, proprietaria per l'intero dal 20/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO di Latisana, in data 20/02/2007, ai nn. 63079/18670; trascritto a Venezia, in data 26/02/2007, ai nn. 7988/4774.

Note: con il quale ██████████ vendeva a ██████████ e che acquistava la quota di 1/2 dell'immobile identificato al catasto fabbricati F. 72 M.n. 152 sub. 9.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi

Oggetto: Autorizzazione

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 155

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1981 al n. di prot. 9176

NOTE: L'Autorizzazione di Prot.n.155 si legge rilasciata in data 14.2.1973, mentre nell'Autorizzazione di Abitabilità la predetta Aut.ne prot.n.155 si legge rilasciata il 15.2.1973.

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi

Oggetto: Autorizzazione

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: a) ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione, per ricavo locale centrale termica; b) il rialzo del coperto di detto fabbricato per ricavo di un vano sottotetto ad uso deposito - ripostiglio

Oggetto: Autorizzazione

Rilascio in data 06/05/1974 al n. di prot. 3224

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1981 al n. di prot. 9176

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria di immobile non vincolato in zona non vincolata

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 14/06/1989 al n. di prot. 11128/97

Numero pratica: X0000172

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: L.662/96 Denuncia di inizio attività edilizia (ai sensi e per gli effetti dell'art.2 L. 24/12/1993, n.537)

Per lavori: a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio a

Oggetto: L. 662/96 Denuncia di inizio attività edilizia (ai sensi e per gli effetti dell'art.2 L. 24/12/1993, n.537)

Presentazione in data 28/06/2000 al n. di prot. 0033660

NOTE: Si rimanda in ogni caso alla documentazione comprendente la pratica con relazione dettagliata, documentazione fotografica e elaborati grafici (si veda Allegato pratiche edilizie). E' presente all'interno della pratica il Nulla Osta all'inizio dei lavori con prot.n°0036102 del 16.8.2000.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Provvedimento di Sanatoria ai sensi D.L. 269/03 e L.R. 21/04  
 Oggetto: Provvedimento di Sanatoria ai sensi D.L. 269/03 e L.R. 21/04  
 Rilascio in data 05/12/2006 al n. di prot. GPE W04/140 prot.n.62154  
 Abitabilità/agibilità in data 23/01/2008 al n. di prot. 0004687

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Agibilità a sensi art. 35 C° 20, L. 47/85  
 Oggetto: Certificato di Agibilità a sensi art. 35 C° 20, L. 47/85  
 Rilascio in data 23/01/2008 al n. di prot. 0004687

## 7.1

### Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Vi è Agibilità che continua a valere. In relazione alle altezze, i 2.00 m sono stati mantenuti e l'altezza media indicata nella Dia è 2.20 m, pertanto l'altezza attuale/stato di fatto potrebbe rientrare nella tolleranza del 2% (art.34/Bis DPR 380/2001), fatte le debite verifiche da parte di tecnico professionista incaricato dal futuro acquirente. Per quanto riguarda le partizioni interne non conformi a quanto legittimato e non rientranti nelle tolleranze del predetto articolo le difformità vanno sanate con Cila in Sanatoria (Art.6-bis c.5) che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 più i diritti connessi pari a € 138,00. Oltre a compenso del professionista per la presentazione della pratica (quantificabile indicativamente in non meno di € 1.500,00). Quanto alla posizione dei pilastri il professionista incaricato verificherà la corrispondenza col progetto strutturale e valuterà se le altezze legittimate corrispondono alle rilevate. Osservata tettoia su lato est fabbricato che non risulta autorizzata e dunque abusiva. Osservate, inoltre, sempre su scoperto comune, due cassette con copertura a due falde, una metallica (non autorizzata, quindi abusiva) ed una in legno, per la quale il professionista incaricato verificherà se ricada nella casistica di edilizia libera.

Per gli aspetti relativi a tettoia (e di verifica per la cassetta in legno) e relative verifiche se possa essere sanata, va incaricato un tecnico che ne rilevi caratteristiche e dimensioni e relativa pratica edilizia. Ove non sanabile, sarà da prevedersi la rimessa in pristino dei luoghi.

Le difformità e/o illeciti di cui sopra, come anticipato, presuppongono una preliminare verifica da parte di professionista incaricato dal futuro acquirente per la loro esatta determinazione, natura e le relative pratiche edilizie da istruire e presentare; i relativi costi per compensi professionali ed oneri connessi alle pratiche edilizie da istruire e presentare non sono stimabili a priori.

Di dette difformità e/o illeciti sopra citati, i cui costi di regolarizzazione, per quanto indicato, non sono quantificabili a priori, se ne tiene conto nel valore unitario di stima applicato con una riduzione rispetto al suo valore nel libero mercato.

## 7.2

### Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo economico [A3]

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                      |
| In forza della delibera:         | Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Portogruaro allegato alla perizia.                                                                                                       |
| Zona omogenea:                   | Zona Territoriale Omogenea B2 Residenziale di Completamento: art. 21 delle NTO del PI.                                                                                                                                                         |
| Norme tecniche di attuazione:    | PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - Interessato da fascia di rispetto corsi d'acqua (Ptcp art. 25): art. 3.12 delle NTA del PAT; - A ridosso di reti ecologiche di area vasta: art.3.14 delle NTA del PAT; - risorsa idrotermale (Ptcp art. 33): |

Pag. 8

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento a piano secondo (sottotetto) e accessorio posto auto scoperto**

L'immobile pignorato è appartamento, già magazzino oggetto di cambio di destinazione d'uso in seguito a sanatoria edilizia, a livello sottotetto e oggetto di successivo Condono edilizio richiesto dai proprietari e rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Portogruaro. Esso è parte di più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra, piano terra primo e secondo (sottotetto) ed un piano interrato (oggetto di sanatoria a seguito di richiesta di Condono), che insiste su terreno comprendente sedime e scoperto. Nella compravendita del 20.2.2007 si rileva, a proposito dello scoperto, che questo è proprietà comune (ai sub.2 e 9, si cfr. elaborato planimetrico allegato alla perizia) indivisa, così come il vano scale e la centrale termica; sempre nella citata compravendita si rileva inoltre il contesto condominiale di cui è parte l'immobile in oggetto. A piano interrato sono presenti proprietà esclusive delle attività commerciali (di proprietà di terzi), a piano terra sono presenti attività commerciali (negozi) di proprietà di terzi, a piano primo vi è appartamento di proprietà di terzi, a piano secondo (sottotetto) vi è l'immobile pignorato. Si accede da via Chiesa, tramite due passaggi carrai indifferenziati di proprietà comune ai sub.2 e 9, e pedonale, scoperto e scale a tre rampe. Non è presente ascensore. Da pianerottolo a piano secondo (sottotetto), si accede all'appartamento pignorato. Da portoncino blindato si accede alla zona giorno che comprende locale ingresso, cucina soggiorno, ripostiglio. Tramite disimpegno si accede alla zona notte che comprende i locali bagno, tre camere, una delle quali dotata di propri bagno e ripostiglio. L'appartamento è provvisto di n.7 finestre/abbaini a tutta altezza, ognuno con serramento, anche apribile, e piccolo spazio confinato da ringhiera. I serramenti interni sono in legno ad anta singola e/o doppia a battente e/o scorrevoli, con presenza anche di porzioni vetrate. I serramenti esterni sono presumibilmente in pvc. I pavimenti sono a piastrelle in ceramica nella zona giorno, e nei bagni; mentre sono in legno tipo parquet nella zona notte, per disimpegno, camere, ripostiglio notte. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con porzioni a piastrelle in ceramica per angolo cucina e bagni. La dotazione impiantistica dell'appartamento è, presumibilmente e per quanto visibile, dell'epoca e comprende impianto idrico sanitario, termico, elettrico, citofono. Va verificato, in generale, lo stato degli impianti rispetto al loro regolare funzionamento e rispetto alle normative vigenti ed alla regola dell'arte in termini di sicurezza e conformità. L'essere appartamento a piano secondo di sottotetto lo rende soggetto, in particolare nella stagione estiva, a intenso irraggiamento nel corso della giornata con conseguente sensibile riscaldamento dei suoi locali (tutti) interni. Alla data del sopralluogo (14.3.2025) l'immobile si presentava con zone in cui (almeno) la tinteggiatura risultava esfoliata, in particolare per pareti e soffitti del vano scale in corrispondenza del proprio piano, nonché per pareti e soffitti di cucina e bagno (con la caldaia). Non si possono escludere infiltrazioni. L'appartamento, che appariva non abitato da tempo, necessita in ogni caso di manutenzione (generale tinteggiatura).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato

Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: ([REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informa-

zioni sul debitore: Nelle annotazioni dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio si legge, fra l'altro quanto segue. [REDACTED] (DEP. 16.9.2003, CRON.2583), in

data 10.7.2003, passata in giudicato il 5.1.2004, [REDACTED]

[REDACTED] cui si riferisce l'atto controscritto. San Michele al Tagliamento, li 26.6.2004.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 152,02

E' posto al piano: 2 (secondo, sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00-2.20 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: non sufficiente

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>Art.3.17 delle NTA del PAT; - Area classificata dal PAI per gli aspetti idrogeologici come zona con pericolosità P1 di cui all'art. 3.22 delle NTA del PAT, e classificata dal Piano di Gestione del Rischio Alluvione per gli aspetti idraulici-aggiornamento 2021/2027 approvato con D.P.C.M. 01/12/2022 pubblicato sulla G.U. n°31 del 07/02/2023 (cartografie e specifica NTA nel sito <a href="http://www.alpiorientali.it">www.alpiorientali.it</a>) - come zona "P1 pericolosità moderata" e "R2 -Rischio idraulico medio"; - Piani di Area o di Settore vigenti o adottati: art. 3.23 delle NTA del PAT; - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua (LR 11/2004 art. 41 lett. g) art. 3.26 delle NTA del PAT; - Compatibilità geologica - Aree idonee a condizione A: art. 5.2.1 delle NTA del PAT; - Aree di urbanizzazione consolidata – Residenza e servizi per la residenza: art. 7.1 delle NTA del PAT; PIANO DEGLI INTERVENTI - Ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017, alla DGR 668/2018 e all'art. 4bis delle NTO del PI; - Zona Territoriale Omogenea B2 Residenziale di Completamento: art. 21 delle NTO del PI; - Interessato da vincolo paesaggistico ai sensi del comma 1, lettera c) dell'art. 142 Dlgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. (ex L. 8 agosto 1985, n. 431), in ambito escluso dalle disposizioni del titolo III del medesimo Decreto ai sensi del comma 2 dell'art 142: art. 54 delle NTO del PI ALTRO - Rischio sismico: Secondo quanto disposto dall'O.P.C.M. 3274/2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica", e successive integrazioni, il territorio del Comune di Portogruaro, è classificato in zona sismica 3 (Art. 3.5 delle NTA del PAT). - Con Deliberazione della Giunta Regionale 21 febbraio 2003, n. 448; 21 febbraio 2003, n. 449; 6 agosto 2004, n. 2673 e con successivo Decreto da parte del Presidente della Giunta Regionale 18 maggio 2005, nr. 241 sono stati individuati nel territorio Comunale di Portogruaro alcuni Siti di Importanza Comunitaria (SIC IT325006 Bosco di Lison e IT3250044 Fiumi Reghena e Lemene – Canale Taglio e rogge Limitrofe - Cave di Cinto Caomaggiore) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS IT3250006 Bosco di Lison e IT3250012 Ambiti fluviali del Reghena e del Lemene – Cave di Cinto Caomaggiore).</p> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo (14.3.2025) l'immobile si presentava con zone in cui (almeno) la tinteggiatura risultava esfoliata, in particolare per pareti e soffitti del vano scale in corrispondenza del proprio piano, nonché per pareti e soffitti di cucina e bagno (con la caldaia). Non si possono escludere infiltrazioni. L'appartamento, che appariva non abitato da tempo, necessita in ogni caso di manutenzione (generale tinteggiatura).

| Destinazione                                                                                                                                                                                         | Parametro             | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|------------------------|-----------------|
| P.2-Appartamento comprendente ingresso, cucina soggiorno, ripostiglio, disimpegno, 3 camere, 2 bagni di cui uno a servizio di una delle camere, ripostiglio a servizio anch'esso di una delle camere | superf. esterna lorda | 1,00   | 138,37                 | € 550,00        |
| P.2-Abbaini-terrazzi                                                                                                                                                                                 | superf. esterna lorda | 0,25   | 3,41                   | € 550,00        |
|                                                                                                                                                                                                      |                       |        | <b>141,78</b>          |                 |

#### Accessori:

A - Appartamento a piano secondo (sottotetto)

1. Posto auto.

Valore a corpo: € 3000

Note: Posto auto scoperto all'interno del terreno, sedime e scoperto, costituente proprietà comune indivisa ai sub.2 e 9 (quest'ultimo oggetto della presente).

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criteri e fonti:

###### Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

###### Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2024 - 2° semestre, Provincia di Venezia, Comune di Portogruaro, Fascia/zona: Extraurbana/Zona Rurale e Frazioni: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 800,00/1.100,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo in comune di Portogruaro (VE) per la zona in questione.

Altre fonti di informazione: Sentiti anche operatori di settore e/o agenzie locali, considerate le condizioni degli immobili visionati che appaiono in stato conservativo insufficiente (certamente l'appartamento, per quanto visibile e le parti comuni quale, ad esempio, il vano scala in particolare in corrispondenza del pianerottolo, per quanto visibile) con necessità di manutenzioni (tinteggiatura), si

Pag. 11

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

ritiene congrua un'assunzione di 700,00 €/m<sup>2</sup>, da ridursi per quanto segue. Nel corso dei rilievi e osservazioni effettuati (si rimanda alla sezione edilizia della presente) sono emerse difformità e/o illeciti che presuppongono una preliminare verifica da parte di tecnico incaricato da futuro acquirente per la loro esatta determinazione, natura e pratiche edilizie da istruire e presentare, i cui costi, per quanto indicato, non sono quantificabili a priori. E senza poter escludere la rimessa in pristino dei luoghi, ove non sanabili (per tettoia e casetta metallica, in particolare, su scoperto comune). Se ne tiene conto nel valore unitario di stima applicato con una sua riduzione, rispetto al valore sopra indicato (di 700 €/m<sup>2</sup>), del 21% ca, quindi pari (arrotondato) a 550 €/m<sup>2</sup>.

## 8.2 Valutazione corpi:

**A - Appartamento a piano secondo (sottotetto). Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.979,00.

| Destinazione                                                                                                                                                                                         | Superficie<br>Equivalente | Valore<br>Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| P.2-Appartamento comprendente ingresso, cucina soggiorno, ripostiglio, disimpegno, 3 camere, 2 bagni di cui uno a servizio di una delle camere, ripostiglio a servizio anch'esso di una delle camere | 138,37                    | € 550,00           | € 76.103,50        |
| P.2-Abbaini-terrazzi                                                                                                                                                                                 | 3,41                      | € 550,00           | € 1.875,50         |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 77.979,00

**Valore Finale**

**€ 77.979,00**

Valore corpo

€ 77.979,00

Valore accessori

€ 3.000,00

Valore complessivo intero

€ 80.979,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 80.979,00

## Riepilogo:

| ID                                            | Immobile                                                 | Superficie Lorda | Valore Intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A - Appartamento a piano secondo (sottotetto) | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto | 141,78           | € 80.979,00                   | € 80.979,00            |

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 12.146,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

**€ 68.132,15**

## Note finali dell'esperto:

Si invita a prendere attenta visione della sezione edilizia e delle relative note in merito alla conformità. L'Ape è stato prodotto ma non depositato, quindi ha carattere di bozza predittiva. Parte eseguita, in sede di sopralluogo, dichiarava di non avere documentazione della caldaia, in generale, fra gli altri il libretto



dell'impianto, e le utenze non erano attive (vedasi alle informazioni aggiuntive del documento Ape). Un idraulico che il futuro acquirente incaricherà si farà carico di produrre la documentazione necessaria con la quale, ottenuti chiave e codici, sarà possibile procedere al deposito dell'Ape al competente Ufficio della Regione Veneto.

Data generazione:  
08-05-2025 17:05:37

L'Esperto alla stima  
Ing. Paolo Savoia

