



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **75/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 ore 15:15

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione di tipo
ultrapopolare

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto

Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W

Partita IVA: 01536550278

Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro

Telefono: 0421205157

Email: ugomarzinotto@gmail.com

Pec: ugo.marzinotto@geopec.it





1. Dati Catastali

Bene: Via Boldara n. 27 - Boldara - Gruaro (VE) - 30020

Descrizione zona: residenziale periferica

Lotto: 001 - abitazione di tipo ultrapopolare

Corpo: Abitazione (collabente)

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 10, particella 95, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo Via Boldara 25, piano T-1, comune Gruaro, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, **superficie 105 mq, totale escluse aree scoperte 105 mq, rendita € 111,55**

2. Possesso

Bene: Via Boldara n. 27 - Boldara - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - abitazione di tipo ultrapopolare

Corpo: Abitazione (collabente)

Possesso: fabbricato libero con parti crollate (da considerarsi pericolante e collabente), in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Boldara n. 27 - Boldara - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - abitazione di tipo ultrapopolare

Corpo: Abitazione (collabente)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Boldara n. 27 - Boldara - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - abitazione di tipo ultrapopolare

Corpo: Abitazione (collabente)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Boldara n. 27 - Boldara - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - abitazione di tipo ultrapopolare

Corpo: Abitazione (collabente)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Boldara n. 27 - Boldara - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - abitazione di tipo ultrapopolare

Corpo: Abitazione (collabente)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Boldara n. 27 - Boldara - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - abitazione di tipo ultrapopolare

Corpo: Abitazione (collabente)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Boldara n. 27 - Boldara - Gruaro (VE) - 30020

Lotto: 001 - abitazione di tipo ultrapopolare

Prezzo da libero: € 29.962,00 arrotondato ad € 29.950,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a [REDACTED] libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Elisa Tesco e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 07/02/2025, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure catastali dell'immobile sito nel Comune di Gruaro Via Boldara n. 27, acquisizione del titolo di provenienza e contratto di mutuo, controllo atto di pignoramento, verifiche presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di

Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca in Comune di Gruaro del PRG con norme tecniche, quotazioni Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare del Comune di Gruaro VE) nonché valutata la corrispondenza della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi per la conformità



Beni in **Gruaro (VE)**
Località/Frazione **Boldara**
Via Boldara n. 27

Lotto: 001 - abitazione di tipo ultrapopolare

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: Abitazione (collabente).

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Boldara, Via Boldara n. 27

Note: trattasi di un fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Gruaro Via Boldara n. 27 con cortile ad uso comune posto sul lato Sud dell'immobile. L'abitazione è sita nel foglio 10 di Gruaro mappale 95 sub. 3 confinante con attigui fabbricati di proprietà terzi. L'immobile complessivo è composto da quattro unità immobiliari (sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4) site al catasto terreni nel foglio 10 di Gruaro mappale 95 Ente Urbano di mq 360,00. L'accesso all'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare avviene direttamente dalla strada di Via Boldara e l'area antistante posta a Sud dell'immobile risulta gravata da servitù di passaggio e di transito a favore e contro delle attigue unità immobiliari confinanti. Sono presenti parti comuni di fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1, foglio 10, particella 95, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo Via Boldara 25, piano T-1, comune Gruaro, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 105 mq, totale escluse aree scoperte 105 mq, **rendita € 111,55**

Derivante da: atto di compravendita Rep. 105431/23075 del 24/06/2005 notaio Francesco Candiani come da allegato 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Confini: strada Via Boldara e attigui sub. 1 e sub. 4 di proprietà terzi

Note: l'indirizzo in visura catastale riporta via Boldara n. 25 anziché Via Boldara civ. 27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva un lieve spostamento di posizione di una finestra al piano terra, dalle dimensioni di ml 0.30 x 0.40, sul lato est del fabbricato e la mancata indicazione sempre nello stesso lato di una finestra dalle dimensioni di ml 0.40 x 0.55.

Si rilevano cedimenti strutturali nelle murature e crolli parziali del primo solaio realizzato in legno e copertura realizzata in legno con manto in coppi; il fabbricato dovrà essere variato come immobile collabente in quanto si trova nelle condizioni da non produrre reddito

Regolarizzabili mediante: pratica docfa di variazione

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

spese da sostenere per variare il fabbricato in immobile collabente : € 1.100,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Note: spese tecniche per pratica docfa e documentazione fotografica per competenze di € 850,00 + 5% cassa + 22% iva per un complessivo di € 1.088,85 arrotondato ad € 1.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: nessuna

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

trattasi di un fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Gruaro Via Boldara n. 27 con cortile ad uso comune posto sul lato Sud dell'immobile. L'abitazione è sita nel foglio 10 di Gruaro mappale 95 sub. 3 confinante con attigui fabbricati di proprietà terzi. L'immobile complessivo è composto da quattro unità immobiliari (sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4) site al catasto terreni nel foglio 10 di Gruaro mappale 95 Ente Urbano di mq 360,00. L'accesso all'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare avviene direttamente dalla strada di Via Boldara e l'area antistante posta a Sud dell'immobile risulta gravata da servitù di passaggio e di transito a favore e contro delle attigue unità immobiliari confinanti. Sono presenti parti comuni di fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Caratteristiche zona: edificata periferica degradata

Area urbanistica: residenziale da qualificare a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale ed agricola

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Concordia Sagittaria e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale del Lemene.

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro, Concordia Sagittaria e Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Fabbricato libero con parti crollate (da considerarsi pericolante e collabente), in qualità di proprietario dell'immobile

Note: si rilevano cedimenti strutturali nelle murature e crolli parziali del primo solaio realizzato in legno e della copertura realizzata in legno con manto in coppi -fabbricato pericolante e collabente-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Francesco Candiani in data 24/06/2005 ai nn. 105432/23076; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/07/2005 ai nn. 29398/7224; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: vedasi allegato 5/2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto

amministrativo; A rogito di [REDACTED] in data 06/04/2006 ai nn. 130382/77; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/04/2006 ai nn. 16938/4178; Importo ipoteca: € 58.029,06; Importo capitale: € 29.014,53; Note: vedasi allegato 5/3.

- Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiali Giudiziari Venezia in data 15/04/2009 ai nn. 133 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/07/2009 ai nn. 24446/14892; vedasi allegato 5/4.

- Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone -Unep Pordenone in data 22/04/2024 ai nn. 845 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/2024 ai nn. 16550/12412; vedasi allegato 5/5.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: RICORSO PER INTERVENTO [REDACTED] per l'importo di euro 14.089,99; vedasi allegato 5/6 del ricorso per intervento di € 14.089,99 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di [REDACTED] come da estratti di ruolo con attestazione di conformità già allegati al ricorso; vedasi allegato 5/6.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione (collabente)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non producibile per immobile collabente

Indice di prestazione energetica: Non producibile

Note Indice di prestazione energetica: Non producibile

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dal 24/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Candiani, in data 24/06/2005, ai nn. 105431/23075; trascritto a Venezia, in data 07/07/2005, ai nn. 29397/17325. Note: vedasi allegato 4 e 5/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: fabbricato costruito ante al 01/09/1967 e si rileva al sopralluogo che non sono state realizzate altre opere



7.1 Conformità edilizia: sì

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Osservazioni: Fabbricato costruito ante 01/09/1967.



7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona territoriale omogenea-sottozona C 1- (edificio di valore storico/testimoniale con grado di protezione; zone di tutela dell'idrografia principale e vincolo paesaggistico)

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: nessuna

Note generali sulla conformità: nessuna



Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Abitazione (collabente)**

trattasi di un fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Gruaro Via Boldara n. 27 con cortile ad uso comune posto sul lato Sud dell'immobile.

L'abitazione è sita nel foglio 10 di Gruaro mappale 95 sub. 3 confinante con attigui fabbricati di proprietà terzi.

L'immobile complessivo è composto da quattro unità immobiliari (sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4) site al catasto terreni nel foglio 10 di Gruaro mappale 95 Ente Urbano di mq 360,00.

L'accesso all'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare avviene direttamente dalla strada di Via Boldara e l'area antistante posta a Sud dell'immobile risulta gravata da servitù di passaggio e di transito a favore e contro delle attigue unità immobiliari confinanti. Sono presenti parti comuni di fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **103,54**

È posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Boldara n. 27; ha un'altezza utile interna non rilevabile per pericolo di crollo

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

Stato di manutenzione generale: pessimo -fabbricato pericolante

Condizioni generali dell'immobile: fabbricato da considerarsi collabente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **in legno** materiale: **travi in legno, tavole e coppi** condizioni: **pessime con parti crollate**

Note: nessuna

Fondazioni

tipologia: **non rilevabile** materiale: **non rilevabile** condizioni: **pessime**

Note: nessuna

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **pessime con parti crollate**

Note: nessuna

Strutture verticali

materiale: **muratura in mattoni pieni** condizioni: **pessime**

Note: si rilevano lesioni strutturali nelle murature

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **cancello pedonale e cancello carraio ad un** materiale: **struttura in ferro con rete metallica** apertura: **manuale** condizioni: **pessime**

Note: nessuna

Infissi esterni

tipologia: **finestre a due ante** materiale: **legno** protezione: **balconi** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**

Note: nessuna

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **pessime**

Note: nessuna

Manto di copertura

materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **copertura in parte crollata in condizioni pessime**

Note: nessuna

Pareti esterne

materiale: **intonaco interno ed esterno con muratura in mattoni pieni** coibentazione: **nessuna** rivestimento: **intonaci degradati** condizioni: **pessime**

Note: si rilevano nelle murature delle lesioni strutturali che rendono pericolante l'immobile

Pavim. Esterna

materiale: **inesistente** condizioni: -

Note: nessuna

Pavim. Interna

materiale: **non rilevabile per presenza di materiali di crollo della copertura** condizioni: **pessime**

Note: nessuna

Portone di ingresso

tipologia: **porta in legno con controporta in alluminio** materiale:



Rivestimento

legno e alluminio accessori: **nessuno** condizioni: **pessime**

Note: nessuna

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **pessime**

Note: nessuna

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **scala in legno crollata e pericolante** condizioni: **pessime**

Note: nessuna

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Note: manca l'allacciamento del contatore elettrico



Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Note: nessuna

Idrico

tipologia: **non rilevabile** alimentazione: **non rilevabile** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Note: manca l'allacciamento al contatore acquedotto

Termico

tipologia: **inesistente**

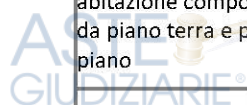
Note: nessuna

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilevato con verifica in loco all'esterno del fabbricato (fabbricato pericolante e collabente tenuto conto di uno stato di notevole deterioramento -fabbricato collabente visto il parziale crollo del primo solaio e della copertura-

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione composta da piano terra e primo piano	sup lorda di pavimento	103,54	1,00	103,54	€ 400,00

mq 103,54





8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza. Il valore di stima sintetica è basato sul valore di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Gruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazione Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari- del Comune di Gruaro e Borsino Immobiliare del Comune di Gruaro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Euro 400,00 al mq;

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 400,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenuto conto di uno stato di notevole deterioramento (fabbricato collabente visto il parziale crollo del primo solaio e della copertura).

8.2 Valutazione corpi:



Abitazione (collabente). Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.416,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione composta da piano terra e primo piano	103,54	€ 400,00	€ 41.416,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.416,00
Valore Finale	€ 41.416,00
Valore corpo	€ 41.416,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.416,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.416,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione (collabente)	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	103,54	€ 41.416,00	€ 41.416,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Fabbricato collabente con parti pericolanti e crollate:

€ 10.354,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 29.962,00

Arrotondato ad € 29.950,00

8.5 Regime fiscale della vendita

libero

Note finali dell'esperto:

trattasi di un fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Gruaro Via Boldara n. 27 con cortile ad uso comune posto sul lato Sud dell'immobile.

L'abitazione è sita nel foglio 10 di Gruaro mappale 95 sub. 3 confinante con attigui fabbricati di proprietà terzi.

L'immobile complessivo è composto da quattro unità immobiliari (sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4) site al catasto terreni nel foglio 10 di Gruaro mappale 95 Ente Urbano di mq 360,00.

L'accesso all'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare avviene direttamente dalla strada di Via Boldara e l'area antistante posta a Sud dell'immobile risulta gravata da servitù di passaggio e di transito a favore e contro delle attigue unità immobiliari confinanti. Sono presenti parti comuni di fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Allegati

- Allegato 1)** verbale di sopralluogo del 07/04/2025
- Allegato 2)** documentazione fotografica del fabbricato d'abitazione
- Allegato 3)** estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, planimetria catastale, nessun elaborato trovato, elenco immobili fabbricati e visure fabbricati limitrofi
- Allegato 4)** copia atto di compravendita Rep. 105431/23075 di data 24/06/2005 notaio Francesco Candiani
- 4/1)** contratto di mutuo Rep. 105432/23073 di data 24/06/2005 notaio Francesco Candiani
- Allegato 5)** elenco sintetico delle formalità del sig. [REDACTED] Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia con relative note n. 5/1-2-3-4-5 più ricorso per intervento di cui allegato 5/6
- Allegato 6)** Estratto del Piano Interventi Comune di e norme tecniche della zona C1 con relativi vincoli
- Allegato 7)** Quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di Venezia - Comune di Guaro-
- Allegato 8)** valutazione della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi per la conformità e dimostrazione di calcolo della superficie commerciale

Data generazione:
24-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

Firmato digitalmente da

UGO MARZINOTTO

CN = MARZINOTTO UGO
O = Collegio dei Geometri di Venezia
T = Geometra
C = IT