



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **95/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2025 ore 09:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione civile
con annesso verde privato



Esperto alla stima: Alessandro Quattrin
Codice fiscale: QTTLN72P15G888H
Partita IVA: 01673140933
Studio in: Via Montello, frazione Cusano 29 –
33080 Zoppola
Telefono: 366 2085199
Fax:
Email: alessandroquattrin@gmail.com
Pec: a.quattrin@epap.conafpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Crosere, 63 - Sindacale - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Descrizione zona: Trattasi di zona rurale in aperta campagna

Lotto: 001 - Abitazione civile con annesso verde privato

Corpo: Abitazione civile con annesso verde privato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati

foglio 27, particella 240, subalterno 3, indirizzo via Crosere, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 97, rendita € 255,65,

foglio 27, particella 240, subalterno 1, indirizzo Via Crosere, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria bene comune non censibile,

foglio 27, particella 240, subalterno 2, indirizzo via Crosere, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria C/6, classe 6, consistenza 8, superficie 10, rendita € 12,39,

Catasto Terreni

sezione censuaria Concordia Sagittaria, foglio 27, particella 240, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 340,

sezione censuaria Concordia Sagittaria, foglio 27, particella 239, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1830, reddito dominicale: € 10,76, reddito agrario: € 6,62

2. Possesso

Bene: via Crosere, 63 - Sindacale - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Abitazione civile con annesso verde privato

Corpo: Abitazione civile con annesso verde privato

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 22/09/2022 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Padova ai nn.36572 Trascritto a Venezia il 26/09/2022 ai nn.35448-25180 Tipologia contratto: 25 anni, scadenza 22/09/2047



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Crosere, 63 - Sindacale - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Abitazione civile con annesso verde privato

Corpo: Abitazione civile con annesso verde privato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Crosere, 63 - Sindacale - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Abitazione civile con annesso verde privato

Corpo: Abitazione civile con annesso verde privato

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Crosere, 63 - Sindacale - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Abitazione civile con annesso verde privato

Corpo: Abitazione civile con annesso verde privato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Crosere, 63 - Sindacale - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Abitazione civile con annesso verde privato

Corpo: Abitazione civile con annesso verde privato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Crosere, 63 - Sindacale - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Abitazione civile con annesso verde privato

Corpo: Abitazione civile con annesso verde privato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Crosere, 63 - Sindacale - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

Lotto: 001 - Abitazione civile con annesso verde privato

Prezzo da libero: 84.973,60

Prezzo da occupato:



Premessa



Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, nato a Pordenone il 15/09/1972, [REDACTED] libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 31/01/2025, in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

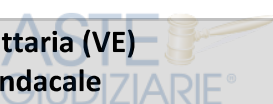
Operazioni peritali effettuate:

In data 08 maggio 2025 ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima. Ho provveduto infine ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.





Beni in **Concordia Sagittaria (VE)**
Località/Frazione **Sindacale**
via Crosere, 63



Lotto: 001 - Abitazione civile con annesso verde privato

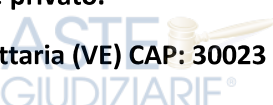


La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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 civile con annesso verde privato.



**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Concordia Sagittaria (VE) CAP: 30023
frazione: Sindacale, via Crosere, 63**

Note: Il corpo comprende anche la particella 239 che de facto rappresenta pertinenza esterna, a verde privato, dell'abitazione. Detta particella forma corpo unico con la particella 27 (non oggetto di procedura esecutiva).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

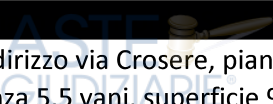
Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 27, particella 240, subalterno 3, indirizzo via Crosere, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 97, rendita € 255,65

Derivante da: Atto del 14/11/1997 Pubblico ufficiale SIRIGNANO PIETRO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 14196 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 20010.1/1997 in atti dal 24/10/1999; RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/11/2001 in morte di [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 15031.1/2002 - Pratica n. 19006 in atti dal 31/01/2002

Confini: L'unità immobiliare confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: Foglio 27 Particella 240 sub 1, Foglio 27 Particella 240 sub 2, Foglio 27 Particella 145.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 27, particella 240, subalterno 1, indirizzo Via Crosere, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria bene comune non censibile

Note: Trattasi di corte comune ai sub 2 e 3



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 27, particella 240, subalterno 2, indirizzo via Crosere, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria C/6, classe 6, consistenza 8, superficie 10, rendita € 12,39



Derivante da: Atto del 14/11/1997 Pubblico ufficiale SIRIGNANO PIETRO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 14196 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 20010.1/1997 in atti dal 24/10/1999; RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/11/2001 in morte di [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 15031.1/2002 - Pratica n. 19006 in atti dal 31/01/2002

Confini: L'unità immobiliare confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: Foglio 27 Particella 240 sub 2, Foglio 27 Particella 240 sub 1, Foglio 27 Particella 145.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] sezione censuaria Concordia Sagittaria, foglio 27, particella 240, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 340

Derivante da: Atto del 14/11/1997 Pubblico ufficiale SIRIGNANO PIETRO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 14196 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 20010.1/1997 in atti dal 24/10/1999; RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/11/2001 in morte di [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 15031.1/2002 - Pratica n. 19006 in atti dal 31/01/2002

Confini: L'unità immobiliare confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: Foglio 27 Particella 143, Foglio 27 Particella 239, Foglio 27 Particella 27, Foglio 27 Particella 145

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] sezione censuaria Concordia Sagittaria, foglio 27, particella 239, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1830, reddito dominicale: € 10,76, reddito agrario: € 6,62

Derivante da: Atto del 14/11/1997 Pubblico ufficiale SIRIGNANO PIETRO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n. 14196 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 20010.1/1997 in atti dal 24/10/1999; RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/11/2001 in morte di [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 15031.1/2002 - Pratica n. 19006 in atti dal 31/01/2002

Confini: L'unità immobiliare confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: Foglio 27 Particella 143, Foglio 27 Particella 300, Foglio 27 Particella 27.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, errata indicazione delle altezze del magazzino (superfetazione piano terra), pareti divisorie e tamponamenti nonché errata ubicazione dei fori esterni. Si rileva altresì la presenza di una tettoia chiusa su tre lati con struttura portante in legno e manto di copertura in monopanel. Per tale struttura si giudica più conveniente, sotto il profilo economico, la demolizione in quanto edificata priva dei necessari titoli edilizi e priva di accatastamento. Medesime considerazioni si adottano anche per il pollaio (accessorio in corpo staccato) giacente sulla particella 239.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie catastali e demolizione della tettoia
Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della tettoia esterna e pollaio
Demolizione tettoia e pollaio: € 3.000,00
aggiornamento delle planimetrie catastali Fg 27 part. 240: € 1.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Si ritiene che le difformità catastali rilevate siano sanabili mediante demolizione della tettoia esterna (in quanto opera di modesto valore commerciale i cui oneri di sanatoria superano il valore di mercato potenziale) e aggiornamento delle planimetrie catastali, ovvero demolizione delle pareti divisorie interne prive di rilevanza strutturale. Si rimane comunque a disposizione per eventuali ulteriori adempimenti, se e in quanto eventualmente reputati necessari dal Giudice dell'Esecuzione e/o dal creditore procedente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di abitazione bifamiliare con accessorio in corpo staccato e terreno pertinenziale. L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra e risulta edificata nel 1975-76 quale ampliamento ad abitazione esistente. Lo stato di manutenzione si presenta sufficiente.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non riscontrati.

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'Infanzia, Parrocchia S. Giuseppe Operaio, Campo sportivo, Area festeggiamenti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Concordia Sagittaria, Portogruaro, Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: non riscontrate in modo particolare.

Attrazioni storiche: Concordia Sagittaria, città romana.

Principali collegamenti pubblici: Collegamento autobus ATVO 2,3km, Stazione ferroviaria Portogruaro-Caorle 11,8km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 22/09/2022 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Padova ai nn.36572

Trascritto a Venezia il 26/09/2022 ai nn.35448-25180

Tipologia contratto: 25 anni, scadenza 22/09/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La determinazione della congruità del canone di affitto è stata effettuata con metodo indiretto, non potendo disporre di un campione statistico di canoni di affitto comparabili con l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Non è stato possibile acquisire nemmeno i valori locativi OMI della zona agraria di riferimento (Concordia Sagittaria e frazione di Sindacale) in quanto non pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Si è pertanto proceduto alla stima del più probabile canone di affitto congruo applicando i normali coefficienti di rendimento per le locazioni abitative rispetto al valore di mercato del bene (che oscillano mediamente in una forbice compresa tra il 4,5 e il 5,5% del valore di mercato). Considerando che il valore di stima attribuito è pari a 112.842,00, al quale va aggiunto il valore di mercato della particella 27 del Foglio 27, che viene stimato in Euro 14.420,00 (compresa all'interno del contratto di affitto ma non oggetto di procedura esecutiva). Si perviene pertanto ad un più probabile valore di mercato del compendio pari a 127.262,00. Applicando un saggio di rendimento pari al 4,5% (si ritiene di applicare il valore minimo in quanto trattasi di zona isolata e periferica), si perviene ad un canone complessivo annuo pari a 5.726,79 Euro. Ne consegue che il canone annuo di Euro 3.600,00 risulta inferiore più del 30% rispetto al canone ritenuto congruo e pertanto vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del Codice Civile. Si specifica altresì che il canone attuale di Euro 300 mensili è da ritenersi per Euro 265,00 da imputarsi ai beni oggetto di esecuzione e per Euro 35,00 alla particella 27 del Foglio 27 non oggetto di esecuzione. Infine, si evidenzia come il contratto di locazione, pur avendo durata di 25 anni non preveda alcuna clausola contrattuale per la rivalutazione del canone in base all'andamento dell'inflazione ISTAT.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Contratto di locazione; Iscritto/trascritto a in data 26/09/2022 ai nn. 35448/25180.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili atto Unep C/o Tribunale di Pordenone iscritto/trascritto a Venezia in data 24/06/2024 ai nn. 21503/16113.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/10/2003 ai nn. 30116/4339; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 24-10-2003 ai n.ri 40206/8353.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto Equitalia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/11/2014 ai nn. 27074/4108; Importo ipoteca: € 414788,50; Importo capitale: € 207394,25.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/11/2021 ai nn. 41430/6782; Importo ipoteca: € 193873,76; Importo capitale: € 96936,88.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione civile con annesso verde privato

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sussiste condominio.

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 sussiste condominio: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussiste condominio

Millesimi di proprietà: non sussiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile risulta accessibile unicamente per i locali al piano terra e non per quelli abitabili al primo piano. Pertanto, l'intero edificio, è da ritenersi non accessibile ma adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di accesso carraio e pedonale gravante sulla particella 145 (Fg 27) e contratto di locazione ultranovennale.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 258,71 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica F

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

Avvertenze ulteriori: non si ravvisano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 14/11/1997, ai nn. 14196/4804; trascritto a Venezia, in data 03/12/1997, ai nn. 28719/20010.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di Ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 25/02/1975 al n. di prot. 23

Abitabilità/agibilità in data 15/10/1977 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: in sanatoria a varianti in corso d'opera non denunciate prima della fine dei lavori

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/03/1986 al n. di prot. 7043

Rilascio in data 09/10/1997 al n. di prot. 1127

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 324,85. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Nella concessione edilizia in sanatoria le opere abusive vengono descritte come: ampliamento fabbricato residenziale in pianta ed in altezza, modifica bucature esterne e scala esterna, costruzione pollai, modifiche interne.

Numero pratica: 267

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di recinzione e piantumazione di siepe autoctona

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/07/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 24/09/2002 al n. di prot. 18909/2002

NOTE: L'autorizzazione concessa era subordinata a concessione all'esecuzione di lavori su pertinenze consorziali del Consorzio di Bonifica Livenza-Tagliamento. La concessione è stata rilasciata il 10-06-2002 e conteneva delle prescrizioni in merito ai lavori (vedasi allegato Titoli edilizi).

Numero pratica: 367

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di un serbatoio di GPL interrato

Presentazione in data 18/11/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 12/12/2002 al n. di prot. 28424/2002

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione di pareti divisorie nonché di tamponamenti esterni al piano terra privi di rilevanza strutturale. Costruzione ex novo (e completamente priva di titolo abilitativo) di una tettoia chiusa su tre lati in luogo del sedime del pollaio. Costruzione di pollaio sulla particella 239 senza alcun titolo autorizzativo.

Regularizzabili mediante: Le modifiche all'abitazione possono essere sanate con CILA in sanatoria, e demolizione delle opere abusive (tettoia e pollaio)

Demolizione tettoia e pollaio (importo già tenuto in considerazione nella conformità catastale):
€ 0,00

CILA in sanatoria: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: Si rilevano due fabbricati accessori in corpo staccato privi di titoli edilizi: uno (tettoia chiusa su tre lati) adibito a ricovero auto, e l'altro a pollaio. La tettoia è catastalmente ubicata sul sedime del preesistente pollaio che risulta, invece, traslato di posizione. Si ritiene che entrambi rappresentino degli abusi edilizi che, stante la natura precaria delle strutture e il conseguente difficile ottenimento di collaudo statico in sanatoria, si ritiene più conveniente (sotto il profilo economico) la sanatoria mediante demolizione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale nr. 35 del 28/07/2020 e nr. 73 del 14/12/2021
Zona omogenea:	Zona E - Sottozona E2
Norme tecniche di attuazione:	(ESTRATTO ARTICOLO 33 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE) DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti di territorio di primaria importanza per la funzione agricola produttiva con ridotti fenomeni di dispersione insediativa. MODALITÀ DI INTERVENTO Nuova edificazione 2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e come di seguito articolata: - è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA); - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a

	favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA). 3. La nuova edificazione dovrà essere localizzata nelle aree di minor valenza ambientale e nel raggio massimo di m 100 dagli edifici esistenti, e non dovrà interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici. Ampliamento 4. È consentito l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 4/2008, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione. 5. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. 6. stralciato 7. L'ampliamento potrà essere realizzato prioritariamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine. È consentito l'ampliamento anche staccato, purché compreso nella stessa area di pertinenza, per esigenze tecnico funzionali e/o per non compromettere l'integrità tipologica delle preesistenze.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	variabile
Rapporto di copertura:	variabile
Altezza massima ammessa:	6,50m
Volume massimo ammesso:	nc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Si evidenzia che il Piano di assetto del Territorio classifica le particelle catastali oggetto di esecuzione come zone P1 (pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico), non-

	ché come aree con subsidenza di rilevanza alta o altissima. Tali elementi non pregiudicano la commerciabilità ma ne deprimono il valore commerciale, elemento di cui si è tenuto conto nella formazione del giudizio di stima.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi Certificato di Insussistenza Provvedimenti Sanzionatori e Certificato di Destinazione Urbanistica

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione civile con annesso verde privato**

Trattasi di civile abitazione (porzione di bifamiliare) realizzata in ampliamento ad edificio residenziale preesistente. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra: piano terra adibito a locali accessori mentre al piano primo vi sono i locali residenziali.

La struttura portante è di tipo ordinario in muratura con pareti divisorie in laterizio forato. Solai in latero-cemento e tetto a due falde per la porzione a due piani mentre riguardo al magazzino (piano terra) la copertura è a falda unica inclinata. Finitura esterna ad intonaco verniciato. Lattonerie color testa di moro. Al piano primo si riscontra la presenza di doppia finestratura: interna in legno e vetro singolo, esterna in alluminio satinato bronzato. Piano terra con serramenti singoli in alluminio satinato.

Al piano terra si trovano: garage (ora adibito a magazzino), due magazzini, ripostiglio (ora adibito a WC), e cantina (locale in abuso edilizio). Le pareti divisorie che perimetavano la centrale termica si rilevano demolite. Altezza interna piano terra: 2,55m ad esclusione della porzione a magazzino esterno che presenta copertura a falda inclinata con quota massima a 2,59m e quota minima a 1,71m. Nel locale garage sono ubicati il contatore e quadro elettrico dell'unità immobiliare in oggetto e si rileva anche la presenza di macchina esterna del climatizzatore relativa alla proprietà adiacente.

Al primo piano si accede attraverso scale esterne in c.a. Entrandovi si accede ad un disimpegno centrale collegato con le altre cinque stanze: soggiorno, camera, wc, camera e cucina. Altezza interna 2,70m. Non si riscontra impianto telefonico. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a GPL con corpi radianti del tipo a radiatore. Al piano abitabile vi è la presenza di due unità climatizzatore: una ubicata nel disimpegno centrale ed un'altra in soggiorno. A tal proposito si specifica che quella ubicata nel soggiorno (con macchina esterna nel pianerottolo delle scale) è di esclusiva proprietà del conduttore.

L'accesso all'abitazione è promiscuo con altra unità abitativa adiacente ed avviene mediante servitù di passaggio gravante sulla particella 145 e costituita in atto notarile del Notaio Sirignano Pietro del 14-11-1997 rep. 14196.

A nord-est del fabbricato principale si sviluppa lo scoperto di proprietà esclusiva. Trattasi di terreno comprendente l'area di sedime del fabbricato ed altra particella adiacente. Su di esse giacciono, allo stato attuale, due fabbricati accessori in corpo staccato: uno (tettoia chiusa su tre lati) adibito a ricovero auto, e l'altro a pollaio. La tettoia è catastalmente ubicata sul sedime del preesistente pollaio che risulta, invece, traslato

di posizione. Si ritiene che entrambi rappresentino degli abusi edilizi che, stante la natura precaria delle strutture e il conseguente difficile ottenimento di collaudo statico in sanatoria, si ritiene più conveniente (sotto il profilo economico) la sanatoria mediante demolizione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.004,18**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975-1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 63; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'unità immobiliare presenta finiture consone a quelle generalmente praticate all'epoca di costruzione del fabbricato. Non risultano successivi importanti interventi di ristrutturazione. Stato di manutenzione e conservazione sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale

tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **laterizio - cemento armato** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Note: Si specifica che l'accesso è promiscuo ed avviene attraverso servitù di passaggio

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **pompa di calore** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: con riferimento alle due pompe di calore rilevate in loco Note: Si precisa che il climatizzatore ubicato in soggiorno ed avente pompa esterna ubicata nel pianerottolo delle scale

è di esclusiva proprietà del conduttore.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Telefonico

Note: Non presente

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ferro** condizioni: **scarse**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie esterna lorda, desunta dalle planimetrie catastali depositate, per le quali è stata verificata la corrispondenza con lo stato di fatto mediante opportune misurazioni in loco a campione.

Per quanto attiene la superficie ricadente nella particella 239 (verde privato di pertinenza esclusiva) si è assunta la superficie catastale.

La consistenza commerciale non tiene conto delle aree pertinenziali esterne al fabbricato che sono state valutate a corpo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali Accessori al Piano Terra	superf. esterna lorda	0,50	36,38	€ 800,00
Appartamento residenziale al Piano Primo	superf. esterna lorda	1,00	84,12	€ 800,00
Garage	superf. esterna lorda	0,50	4,54	€ 800,00
Pollaio (non più esistente in loco)	superf. esterna lorda	0,00	0,00	€ 0,00

Verde privato di pertinenza esclusiva	sup reale lorda	1,00	1.830,00	€ 7,00

1.955,04

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Extraurbana - Comune Concordia Sagittaria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Accessori:

Abitazione civile con annesso verde privato

1. Tettoia

Posto al piano Terra

Valore a corpo: € 0

Note: edificio costruito in totale assenza di titoli abilitativi edilizi pertanto privo di valore

Abitazione civile con annesso verde privato

2. Pollaio

Posto al piano Terra

Valore a corpo: € 0

Note: edificio costruito in totale assenza di titoli abilitativi edilizi pertanto privo di valore

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore risultato sono state applicate le opportune decurtazioni/maggiorazioni per tener conto degli scomodi/comodi che interessano il bene.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino FIMAA, FIAP, OMI, principali agenzie immobiliari appartenenti alla zona del bene in oggetto;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 700 Euro/mq a 1700 Euro/mq per fabbricati residenziali in buono stato d'uso e manutenzione. Considerata la presenza di pertinenza esterna, l'ubicazione in aperta campagna, nonché la presenza di potenziali acquirenti in grado di soddisfare l'offerta, si attribuisce un più probabile valore di mercato unitario pari a 800 €/mq. Si osserva che le quotazioni medie che si sono registrate recentemente nella zona discostano in modo significativo (in aumento) rispetto alle quotazioni OMI disponibili;;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari..

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione civile con annesso verde privato. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Tettoia, con annesso Pollaio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.842,00.

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore risultato sono state applicate le opportune decurtazioni/maggiorazioni per tener conto delle caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva, stato di manutenzione e conservazione) e delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona rurale isolata priva di servizi) del compendio oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali Accessori al Piano Terra	36,38	€ 800,00	€ 29.104,00
Appartamento residenziale al Piano Primo	84,12	€ 800,00	€ 67.296,00
Garage	4,54	€ 800,00	€ 3.632,00
Pollaio (non più esistente in loco)	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verde privato di pertinenza esclusiva	1.830,00	€ 7,00	€ 12.810,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.842,00
Valore Finale			€ 112.842,00
Valore corpo			€ 112.842,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.842,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.842,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione civile con annesso verde privato	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Tettoia, con annesso Pollaio	1.955,04	€ 112.842,00	€ 112.842,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 22.568,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.300,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 84.973,60

8.5 Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale

Allegati

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
- 9) Destinazione urbanistica
- 10) Certificati anagrafici
- 11) Attestato di prestazione energetica

Data generazione:
19-05-2025 17:05:55

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin