

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **63/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023 ore 14:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** P.E. Graziano Santin  
**Codice fiscale:** SNTGZN59M20E889U  
**Partita IVA:** 00270440936  
**Studio in:** Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago  
**Telefono:** 0427842253  
**Fax:**  
**Email:** santin.graziano@libero.it  
**Pec:** graziano.santin@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale I. Marzotto - Fossalta - Portogruaro (VE) - 30025

**Descrizione zona:** L'immobile pignorato è sito a Fossalta di Portogruaro, in zona periferica del Comune di Portogruaro.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**

**Catasto Fabbricati**

**Foglio 20, particella 340, subalterno 2**, scheda catastale T50826, indirizzo Viale Ita Marzotto, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie mq.164, escluse aree scoperte mq.156, rendita € 619,75

**Foglio 20, particella 340, subalterno 1**, scheda catastale T50827, indirizzo Viale Ita Marzotto, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.22, rendita € 23,86

**Catasto Terreni**

**Foglio 20, particella 340**, qualità ente urbano, superficie catastale mq.520

### 2. Possesso

**Bene:** Viale I. Marzotto - Fossalta - Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da dagli esecutati

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale I. Marzotto - Fossalta - Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale I. Marzotto - Fossalta - Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**5 Comproprietari**

**Beni:** Viale I. Marzotto - Fossalta - Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Viale I. Marzotto - Fossalta - Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale I. Marzotto - Fossalta - Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Viale I. Marzotto - Fossalta - Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Prezzo base d'asta:** € 188.470,00

## Premessa

Il sottoscritto Santin Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/c, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della provincia di Pordenone al n.171, è stato nominato Perito Estimatore nella presente Esecuzione immobiliare in data 17.11.2022 dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni (All.1). In data 13 Dicembre 2022 il sottoscritto CTU assieme al sostituto custode ha effettuato l'accesso e sopralluogo agli immobili (Verbale All.2 e 3)

Beni in **Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione **Fossalta**  
Viale I. Marzotto

**Lotto: 001**

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.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Fossalta, Viale I. Marzotto

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:** Estratto di Mappa (All.4) e Visure (All.5, 6 e 7)

Intestazione:

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per ½

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per ½

**Foglio 20, particella 340, subalterno 2**, scheda catastale T50826 (All.8), indirizzo Viale Ita Marzotto, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie mq.164, escluse aree scoperte mq.156, rendita € 619,75

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Confini: Nord ed Est Via Vittorio Veneto, Sud Via Ita Marzotto, Ovest mapp,121

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per ½

Diritto di: Proprietà per ½

**Foglio 20, particella 340, subalterno 1**, scheda catastale T50827 (All.9), indirizzo Viale Ita Marzotto, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.22, rendita € 23,86

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Identificato al catasto Terreni:**

**Foglio 20, particella 340**, qualità ente urbano, superficie catastale mq.520

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 24/11/1975
- Frazionamento del 24/02/1975 in atti dal 30/10/1979 (n. 11979)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al Piano terra: diversa partizione tra il sub.1 ed il sub.2, chiusura del portico a Sud con ricavo dell'ingresso e del vano cucina, diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento del vano pranzo mediante il ricavo di una nicchia, edificazione di una piccola centrale termica a ridosso dell'autorimessa, incongruenza destinazione d'uso dei locali, discrepanza nelle forometrie interne e esterne.

Al Piano Primo: creazione di terrazza a sud e trasformazione di una finestra in porta

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica Pregeo e Docfa: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** dagli esecutati

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Michielan in data 02/03/2007 ai nn. 24563 in data 15/03/2007 ai nn. 10884/2591; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 11/04/2017 ai nn.1542 in data 14/04/2017 ai nn.12111/2017; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 70.609,81; Note: Contro Gibellini Mauro per la quota di 1/2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/05/2019 ai nn. 586/2019 in data 28/06/2019 ai nn. 22099/3770; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 38.101,46.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 14/04/2022 ai nn. 852/2022 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2022 ai nn. 19546/13960.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**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:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** a firma del per.ind [REDACTED] (All.20)

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietari ante ventennio ad oggi . Pervenuti per atto di compravendita autenticato dal Notaio Americo Pasqualis in data 20 febbraio 1975 n.43370 di rep. e in data 24 febbraio 1975 n.43393 di rep. (All.19) registrato a Portogruaro, in data 12/03/1975, ai nn. 776/Vol.138.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10/1975 (All.11 e 12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuovo fabbricato residenziale civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/03/1975 al n. di prot. 423

Abitabilità/agibilità in data 25/02/1976 al n. di prot. 596 (All.13)

Numero pratica: 21/1988 (All.14, 15, 16)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Ristrutturazione e modifica all'ornato, nonché sanatoria per le opere eseguite in difformità della licenza edilizia n.10/1975

Rilascio in data 09/05/1988.

Numero pratica: 21/1988 Variante (All.15 e 17)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Ristrutturazione e modifica all'ornato, nonché sanatoria per le opere eseguite in difformità della licenza edilizia n.10/1975

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/03/1989 al n. di prot. 415

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione in villini [A7]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	ZTO B PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi (All.10)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione posta ai piani Terra e Primo di un edificio bifamiliare con aurotimesta annessa (foto 1, 2, 3, e 4), sita a Fossalta di Portogruaro in Viale Ita Marzotto n.92.

E' composto come segue: al piano terra da portico con ingresso (foto 5), soggiorno (foto 6), cucina (foto 9), pranzo (foto 7 e 8), bagno (foto 10), ripostiglio (foto 11 e 12), garage (foto 13, 14 e 15) e ct (foto 16); al piano primo al quale vi si avevde con comoda scala interna (foto 17) vi sono ubicate tre camere da letto (foto 18, 19 e 20) di cui una con terrazza, disimpegno e bagno (foto 21).

L'altezza interna utile è di mt.2,77 circa per il piano terra mentre per il piano primo le altezze in banchina dono di mt.2,30 mentre la massima misurabile è di mt.3,50; il bagno è provvisto di controsoffitto e quindi non è stato possibile misurare l'altezza al colmo.

Le finiture sono pareti soffitti intonacati al civile, pavimenti parte in piastrelle e parte in parquet di legno, serramenti esterni in legno con ante ad oscuro, serramenti interni in legno tamburato.

Il fabbricato è provvisto di impianti elettico, idrico e di riscaldamento a gas, le cui dichiarazioni di conformità non sono state riperte presso l'Ufficio Tecnico comunale né sono state fornite degli esecutati, benché richieste; non è quindi possibile garantirne la conformità alle vigenti normative.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate diverse infiltrazioni provenienti dal tetto verso i locali sottostanti (foto 18, 19 e 20).

Il terreno di pertinenza non è recintato ma delimitato da siepe verso le vie pubbliche; alla proprietà vi si accede dalla strada principale Via Ita Marzotto mediante accesso pedonale privo di cancello, e da Via Vittorio Veneto mediante accesso carraio anch'esso privo di cancello, ricadente sull'angolo nord-ovest del terreno confinante identificato con il mappale 121 di altra proprietà, ma tenuto in uso dagli esecutati.

Planimetrie di rilievo (All.21)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **225,30**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77

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: Sono state riscontrate diverse infiltrazioni provenienti dal tetto che andrebbe manutentato

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale P.T	sup lorda di pavimento	1,00	110,00	€ 1.200,00
Residenziale P.1	sup lorda di pavimento	1,00	80,00	€ 1.200,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,30	1,23	€ 1.200,00
Centrale termica	sup lorda di pavimento	0,30	0,45	€ 1.200,00
Portico	sup lorda di pavimento	0,50	3,35	€ 1.200,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,30	6,90	€ 1.200,00

201,93

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Le misure sono state rilevate in loco.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Portogruaro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 242.316,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale P.T	110,00	€ 1.200,00	€ 132.000,00
Residenziale P.1	80,00	€ 1.200,00	€ 96.000,00
Terrazza	1,23	€ 1.200,00	€ 1.476,00
Centrale termica	0,45	€ 1.200,00	€ 540,00
Portico	3,35	€ 1.200,00	€ 4.020,00
Autorimessa	6,90	€ 1.200,00	€ 8.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 242.316,00
Valore corpo			€ 242.316,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 242.316,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 242.316,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	201,93	€ 242.316,00	€ 242.316,00

**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% )	€ 36.347,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Ripasso generale del manto di copertura e delle lattonerie, si stima indicativamente in	€ 15.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 188.468,60
<b>Arr. € 188.470,00</b>	

