

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Rep. Gen. **77/2023**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

INTEGRAZIONE
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrizi
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Monocale in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
E-mail: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

Lotto 002 – immobile industriale in Portogruaro, Viale Udine n. 46

Ad integrazione della perizia trasmessa in data 21.03.2025, con riferimento al Lotto 2, il sottoscritto Geom. Antonio Fabrici comunica quanto segue.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come già dichiarato, è attualmente occupata dalle ditte [REDACTED] con i seguenti contratti di locazione:

1. Contratto di locazione n. 1785 anno 2013, scadenza 07.07.2025

Locazione di porzione di immobile ad uso industriale e porzione di ufficio alla ditta [REDACTED] Contratto di 6 anni a decorrere dal 08.07.2013, più eventuali proroghe, per l'importo di € 850,00 mensili. Contratto stipulato in data 08.07.2013, registrato in data 26.07.2013 al n. 1785 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2.

Integrazione in data 07.01.2014, registrata in data 05.02.2014 al n. 800 serie 3A PRIVATI presso l'ufficio territoriale di Venezia 2, per l'importo di € 100,00 mensili.

Il contratto riguarda porzione di fabbricato industriale di circa 500 mq e porzione di uffici di circa 125 mq, complessivamente 625 mq (vedi planimetria **allegato 1**)

€ 850,00 + € 100,00 = € 950,00 / 625 mq = **1,52 €/mq**

2. Contratto di locazione n. 357 anno 2014, scadenza 31.01.2026

Locazione di porzione di immobile ad uso industriale alla ditta [REDACTED] - Contratto di 6 anni a decorrere dal 01.02.2014, più eventuali proroghe, per l'importo di € 500,00 mensili. Contratto stipulato in data 03.02.2014, registrato in data 14.02.2014 al n. 357 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2.

Il contratto riguarda porzione di fabbricato industriale di circa 500 mq (vedi planimetria **allegato 2**)

€ 500,00 / 500 mq = **1,00 €/mq**

3. Contratto di locazione n. 3193 anno 2014, scadenza 08.03.2026

Locazione di porzione di immobile ad uso industriale alla ditta [REDACTED] - Contratto di 6 anni a decorrere dal 09.03.2014, più eventuali proroghe, per l'importo di € 350,00 mensili. Contratto stipulato in data 07.03.2014, registrato in data 06.06.2014 al n. 3193 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2.

Il contratto riguarda porzione di fabbricato industriale di circa 500 mq (vedi planimetria **allegato 3**)

€ 350,00 / 500 mq = **0,70 €/mq**

4. Contratto di locazione n. 4241 anno 2014, scadenza 28.02.2028

Locazione di porzione di immobile ad uso deposito mezzi alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] Contratto di 6 anni a decorrere dal 01.03.2014, più eventuali proroghe, per l'importo di € 1.500,00 mensili. Contratto stipulato in data 01.03.2014, registrato in data 11.07.2014 al n. 4241 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2. Il contratto riguarda porzione di fabbricato industriale di circa 2000 mq oltre a porzione di pertinenza (vedi planimetria **allegato 4**)
€ 1.500,00 / 2000 mq = 0,75 €/mq

In seguito a indagine di mercato di immobili a destinazione industriale proposti in affitto, sono stati reperiti alcuni fabbricati di recente costruzione/ristrutturazione nella zona del Portogruarese, aventi un canone medio di 2,83 €/mq mensili (vedi **allegato 5**). L'immobile oggetto di pignoramento, realizzato negli anni 70, non è mai stato oggetto di interventi di manutenzione, considerate pertanto le condizioni dello stato di fatto, nettamente inferiore rispetto agli immobili comparabili reperiti, si ritengono i canoni dei contratti di locazione in essere **congrui** e allineati con i valori di mercato.

Pordenone, 11.04.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Rep. Gen. **77/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrizi
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Monolocale in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
E-mail: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Viale Udine n. 46 - Portogruaro (VE) - 30026**Lotto:** 001**Corpo:** Subalterno 1**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], Proprieta' per 1/1, foglio 16, particella 33, subalterno 1, indirizzo Viale Udine n. 46, piano T-1, comune G914 - Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 107 mq, rendita € 387,34

Lotto: 002**Corpo:** Subalterno 2**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1, foglio 16, particella 33, subalterno 2, indirizzo Viale Udine n. 46, piano T, comune G914 - Portogruaro, categoria D/7, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € 58.479,00

Lotto: 003**Corpo:** Subalterno 3**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1, foglio 16, particella 33, subalterno 3, indirizzo Viale Udine n. 46, piano T-1, comune G914 - Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 99 mq, rendita € 387,34

2. Possesso**Bene:** Viale Udine n. 46 - Portogruaro (VE) - 30026**Lotto:** 001**Corpo:** Subalterno 1**Possesso:** Libero**Lotto:** 002**Corpo:** Subalterno 2**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratti di locazione**Lotto:** 003**Corpo:** Subalterno 3**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Viale Udine n. 46 - Portogruaro (VE) - 30026**Lotto:** 001**Corpo:** Subalterno 1**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Lotto:** 002**Corpo:** Subalterno 2**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Lotto:** 003**Corpo:** Subalterno 3**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Udine n. 46 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: Subalterno 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: Subalterno 2

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: Subalterno 3

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Viale Udine n. 46 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 **Corpo:** Subalterno 1

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 **Corpo:** Subalterno 2

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 **Corpo:** Subalterno 3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Udine n. 46 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: Subalterno 1

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: Subalterno 2

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: Subalterno 3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Udine n. 46 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: Subalterno 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: Subalterno 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: Subalterno 3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Udine n. 46 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Prezzo base d'asta da libero: € 9.959,20

Lotto: 002

Prezzo base d'asta da libero: € 167.482,80

Lotto: 003

Prezzo base d'asta da libero: € 9.785,20

Beni in Portogruaro (VE)
Viale Udine n. 46

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: Subalterno 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Udine n. 46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 16, particella 33, subalterno 1, indirizzo Viale Udine n. 46, piano T-1, comune G914 - Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 107 mq, rendita € 387,34

Derivante da: * 24.10.1977 frazionamento n. 42881 in atti dal 08.02.1982: Catasto Terreni dal frazionamento del F. 16 n. 32 di are 196.50 derivava il n. 275 di are 158.90. * Nuovo accatastamento al catasto Fabbricati costituzione del F. 16 n. 33. * 05.08.2004 tipo mappale n. 400317: Catasto Terreni la fusione di F. 16 n. 275 porzione di are 142.20, n.33 di are 169.00 e n.34 di are 62.80 originava il F. 16 n. 33 di are 374.00. * 17.10.2008 variazione n. 24511: Catasto Fabbricati soppressione di F. 16 n. 33 e costituzione di F. 16 n. 33 subb. 1, 2, 3 e 4. * 24.10.2008 variazione n. 24883: Catasto Fabbricati soppressione di F. 16 n. 33 sub. 4 per errata attribuzione. * 23.11.2011 variazione d'ufficio n. 2304: Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00 variata la mappa per particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010. * 23.11.2011 variazione n. 4724: Catasto Fabbricati costituzione di F. 16 n. 33 sub. 5 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010). * 10.12.2012 variazione n. 37771: Catasto Fabbricati soppressione di F. 16 n. 33 sub. 5 per demolizione totale. * 10.12.2012 in atti variazione d'ufficio n. 1948: Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00 variata la mappa per particella interessata da immobile urbano oggetto di attribuzione di rendita presunta e successivamente demolito come richiesto dalla parte con ist. del 28 nov 2012, acquisita al prot. n. 190232.

Note: Il piano indicato in visura è errato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Arretramento ingresso

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione Catasto Fabbricati

Variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano secondo del corpo uffici di un fabbricato industriale, situato lungo Viale Udine, a nord del centro di Portogruaro

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2006
ai nn. 19000/4713; Importo ipoteca: € 4.800.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00; Note: Im-
mobili: Portogruaro - catasto fabbricati F. 16 n. 33, catasto terreni F. 16 n. 33 ha. 3 are 74.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 07/06/2023 ai nn. 19174/14442;
Immobili: Portogruaro - catasto fabbricati F. 16 n. 33, catasto terreni F. 16 n. 33 ha. 3 are 74.

Nel pignoramento è stata indicata la ragione sociale precedente [REDACTED]

invece dell'attuale, già mutata dal 27.09.2012, [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Subalterno 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G - EP gl,nren 337,05 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 06.03.2025 dal Geom. [REDACTED]. L'attestato non è stato depositato poichè è presente un impianto di riscaldamento dismesso da tempo e privo di parti essenziali per il suo corretto funzionamento. Inoltre, considerata la mancanza di qualsiasi dato relativo al generatore, si è proceduto alla simulazione dello stesso, considerando la presenza degli impianti standard di cui alla Tabella 1 del paragrafo 5.1 delle linee guida nazionali, con le caratteristiche ivi indicate.

Avvertenze ulteriori: Attualmente l'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scala comune anche al subalterno 3, a sua volta accessibile dal portico e dalla corte comuni anche al fabbricato industriale. In caso di vendita autonoma sarà necessario costituire una servitù di passaggio su portico e corte, per raggiungere il vano scala dall'ingresso di Viale Udine.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 02/09/2005**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Americo Pasqualis - Portogruaro, in data 01/08/1968, ai nn. 25176; trascritto a Venezia, in data 21/08/1968, ai nn. 11665/9581.

Note: [REDACTED] vendevano ad [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al Catasto Terreni F. 16 n. 32 di are 196.50, n.33 di are 169.00 e n.34 di are 62.80

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 02/09/2005 al 27/09/2012 . In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Guido Bevilacqua - Pordenone, in data 02/09/2005, ai nn. 25999; trascritto a Venezia, in data 04/10/2005, ai nn. 41022/23791.

Note: Rettifica in data 15.04.2006 ai nn. 16979/9786, con il quale [REDACTED] conferiva nella società [REDACTED] tra altri l'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 16 n. 33, Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 27/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di modifica ragione sociale a rogito di Notaio Paolo Pasqualis - Portogruaro, in data 27/09/2012, ai nn. 24554; trascritto a Venezia, in data 04/10/2012, ai nn. 27451/19518.

Note: Mutava la ragione sociale da [REDACTED] a [REDACTED] tra gli immobili quelli identificati al Catasto Fabbricati F. 16 n. 33 subb. 1, 2, 3 e 5, Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11947/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso uffici, magazzini, officina, abitazione (2 appartamenti) e capannone per ricovero automezzi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 11947

Numero pratica: 11453/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso uffici, magazzini, officina, abitazione (2 appartamenti) e capannone per ricovero automezzi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/12/1971 al n. di prot. 11453

Numero pratica: 20/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Ambientale art. 32 legge 47/85

Per lavori: Parere favorevole sanatoria per esecuzione di n. 4 corpi di fabbrica in zona D3 produttiva di completamento nell'anno 1972, in data antecedente all'imposizione del vincolo (ambito vincolato ai sensi art. 1/c Fiume Lemene ex Legge 431/85)

Oggetto: Autorizzazione Ambientale art. 32 legge 47/85

Rilascio in data 23/04/2004 al n. di prot. 0020468

Numero pratica: Agibilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Agibilità parziale porzione di fabbricato ad uso produttivo (compresi gli uffici al piano terra e gli alloggi al piano secondo), con esclusione degli uffici al piano primo

Oggetto: Agibilità

Rilascio in data 30/10/2013 al n. di prot. 0045764

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza del terrazzino

Regularizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

- *note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI)
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24.07.2020 (Variante n. 11)
Zona omogenea:	D3 per attività produttive e servizi di completamento, parte in fascia di rispetto ferroviario e stradale
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto cartografia ed estratto Norme Tecniche Operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note: [Convenzione per costruire in ampliamento con il Comune di Portogruaro giusto atto del Notaio Antonio Scalettari di San Donà di Piave, in data 11.11.1981 rep. 22117, trascritto a Venezia il 24.11.1981 ai nn. 20473/16810.](#)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] - Subalterno 1**

Appartamento posto al secondo piano della porzione di immobile destinata ad uffici.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è accessibile dal vano scala comune anche al subalterno 3, a sua volta accessibile dal portico e dalla corte comuni anche al fabbricato industriale. La distribuzione interna è la seguente: piano secondo con ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e terrazzino. La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo con pilastri e travi, i tamponamenti delle murature perimetrali sono in laterizio, i solai in latero-cemento, come la copertura piana, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile.

I pavimenti sono parte in piastrelle parte in moquette. I serramenti esterni sono in legno, privi di vetrocamera e in parte dotati di persiane in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica, in pessimo stato di manutenzione.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori, anche se il generatore rinvenuto sul posto risulta non funzionante.

L'appartamento versa in stato di abbandono da diversi anni, non sono stati realizzati interventi di manutenzione e ci sono importanti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura che, alla data del sopralluogo, rendono l'unità non utilizzabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento subalterno 1	sup lorda di pavimento	1,00	103,50	€ 150,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,33	1,16	€ 150,00

104,66

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Portogruaro;
Ufficio tecnico di Portogruaro.

8.2 Valutazione corpi:**Subalterno 1. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 15.699,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Area equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento subalterno 1	103,50	€ 150,00	€ 15.525,00
Terrazzo	1,16	€ 150,00	€ 174,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.699,00
Valore corpo			€ 15.699,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.699,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.699,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 1	Abitazione di tipo economico [A3]	104,66	€ 15.699,00	€ 15.699,00

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%) € 3.139,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.959,20**

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Subalterno 2.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Viale Udine n. 46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1, foglio 16, particella 33, subalterno 2, indirizzo Viale Udine n. 46, piano T, comune G914 - Portogruaro, categoria D/7, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € 58.479,00

Derivante da: * 24.10.1977 frazionamento n. 42881 in atti dal 08.02.1982: Catasto Terreni dal frazionamento del F. 16 n. 32 di are 196.50 derivava il n. 275 di are 158.90. * Nuovo accatastamento al catasto Fabbricati costituzione del F. 16 n. 33. * 05.08.2004 tipo mappale n. 400317: Catasto Terreni la fusione di F. 16 n. 275 porzione di are 142.20, n.33 di are 169.00 e n.34 di are 62.80 originava il F. 16 n. 33 di are 374.00. * 17.10.2008 variazione n. 24511: Catasto Fabbricati soppressione di F. 16 n. 33 e costituzione di F. 16 n. 33 subb. 1, 2, 3 e 4. * 24.10.2008 variazione n. 24883: Catasto Fabbricati soppressione di F. 16 n. 33 sub. 4 per errata attribuzione. * 23.11.2011 variazione d'ufficio n. 2304: Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00 variata la mappa per particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010. * 23.11.2011 variazione n. 4724: Catasto Fabbricati costituzione di F. 16 n. 33 sub. 5 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010). * 10.12.2012 variazione n. 37771: Catasto Fabbricati soppressione di F. 16 n. 33 sub. 5 per demolizione totale. * 10.12.2012 in atti variazione d'ufficio n. 1948: Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00 variata la mappa per particella interessata da immobile urbano oggetto di attribuzione di rendita presunta e successivamente demolito come richiesto dalla parte con ist. del 28 nov 2012, acquisita al prot. n. 190232.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne - formometriche

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione Catasto Fabbricati

Variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato industriale, situato lungo Viale Udine, a nord del centro di Portogruaro

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole

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

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratti di locazione:

Contratto di locazione n. 1785 anno 2013, scadenza 07.07.2025

Locazione di porzione di immobile ad uso industriale e porzione di ufficio alla ditta [REDACTED] Contratto di 6 anni a decorrere dal 08.07.2013, più eventuali proroghe, per l'importo di € 850,00 mensili. Contratto stipulato in data 08.07.2013, registrato in data 26.07.2013 al n. 1785 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2.

Integrazione in data 07.01.2014, registrata in data 05.02.2014 al n. 800 serie 3A PRIVATI presso l'ufficio territoriale di Venezia 2, per l'importo di € 100,00 mensili.

Contratto di locazione n. 357 anno 2014, scadenza 31.01.2026

Locazione di porzione di immobile ad uso industriale alla ditta [REDACTED] - Contratto di 6 anni a decorrere dal 01.02.2014, più eventuali proroghe, per l'importo di € 500,00 mensili. Contratto stipulato in data 03.02.2014, registrato in data 14.02.2014 al n. 357 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2.

Contratto di locazione n. 3193 anno 2014, scadenza 08.03.2026

Locazione di porzione di immobile ad uso industriale alla ditta [REDACTED] - Contratto di 6 anni a decorrere dal 09.03.2014, più eventuali proroghe, per l'importo di € 350,00 mensili. Contratto stipulato in data 07.03.2014, registrato in data 06.06.2014 al n. 3193 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2.

Contratto di locazione n. 4241 anno 2014, scadenza 28.02.2028

Locazione di porzione di immobile ad uso deposito mezzi alla ditta [REDACTED] - Contratto di 6 anni a decorrere dal 01.03.2014, più eventuali proroghe, per l'importo di € 1.500,00 mensili. Contratto stipulato in data 01.03.2014, registrato in data 11.07.2014 al n. 4241 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2006 ai nn. 19000/4713; Importo ipoteca: € 4.800.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00; Note: Immobili: Portogruaro - catasto fabbricati F. 16 n. 33, catasto terreni F. 16 n. 33 ha. 3 are 74.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 07/06/2023 ai nn. 19174/14442; Immobili: Portogruaro - catasto fabbricati F. 16 n. 33, catasto terreni F. 16 n. 33 ha. 3 are 74.

Nel pignoramento è stata indicata la ragione sociale precedente [REDACTED] invece dell'attuale, già mutata dal 27.09.2012, [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Subalterno 2

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica F - EP gl,nren 186,47 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 28.02.2025 dal Perito Edile [REDACTED]. L'attestato non è stato depositato perchè, pur essendo presenti impianti e generatori, sono tutti privi di libretto di centrale e deposito presso il catasto regionale.

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

Avvertenze ulteriori: Si segnala la presenza di una servitù apparente a favore della confinante particella 330, intestata ad [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) e [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]). Lungo la recinzione a confine con la particella 33 è infatti presente un cancello che collega la particella 330, attraverso un percorso in parte asfaltato, ad un altro cancello all'interno della proprietà [REDACTED] che si affaccia su Viale Udine.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 02/09/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Americo Pasqualis - Portogruaro, in data 01/08/1968, ai nn. 25176; trascritto a Venezia, in data 21/08/1968, ai nn. 11665/9581.

Note: [REDACTED] vendevano ad [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al Catasto Terreni F. 16 n. 32 di are 196.50, n.33 di are 169.00 e n.34 di are 62.80

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/09/2005 al 27/09/2012 . In forza di atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua - Pordenone, in data 02/09/2005, ai nn. 25999; trascritto a Venezia, in data 04/10/2005, ai nn. 41022/23791.

Note: Rettifica in data 15.04.2006 ai nn. 16979/9786, con il quale [REDACTED] conferiva nella società [REDACTED], tra altri l'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 16 n. 33, Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00.

Titolare/Proprietario: IMPRESA [REDACTED] dal 27/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di modifica ragione sociale - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis - Portogruaro, in data 27/09/2012, ai nn. 24554; trascritto a Venezia, in data 04/10/2012, ai nn. 27451/19518.

Note: Mutava la ragione sociale da [REDACTED] a [REDACTED] tra gli immobili quelli identificati al Catasto Fabbricati F. 16 n. 33 subb. 1, 2, 3 e 5, Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11947/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso uffici, magazzini, officina, abitazione (2 appartamenti) e capannone per ricovero automezzi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 11947

Numero pratica: 11453/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso uffici, magazzini, officina, abitazione (2 appartamenti) e capannone per ricovero automezzi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/12/1971 al n. di prot. 11453

Numero pratica: 857/80

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di fabbricato ad uso industriale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 14/01/1980 al n. di prot. 857

Rilascio in data 11/02/1982 al n. di prot. 857/80

Numero pratica: 20112/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di 4 vasche ad uso decantazione acque usate per il lavaggio di organi meccanici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/1987 al n. di prot. 20112

Rilascio in data 04/02/1988 al n. di prot. 20112/86

Numero pratica: 20/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Ambientale art. 32 legge 47/85

Per lavori: Parere favorevole sanatoria per esecuzione di n. 4 corpi di fabbrica in zona D3 produttiva di completamento nell'anno 1972, in data antecedente all'imposizione del vincolo (ambito

vincolato ai sensi art. 1/c Fiume Lemene ex Legge 431/85)

Oggetto: Autorizzazione Ambientale art. 32 legge 47/85

Rilascio in data 23/04/2004 al n. di prot. 0020468

Numero pratica: 4867/04

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Costruzione magazzino per ricovero automezzi in sanatoria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/12/1986 al n. di prot. 34628

Rilascio in data 19/05/2004 al n. di prot. 0025552

Numero pratica: 5021/06

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Costruzione tettoia ricovero auto in sanatoria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 26313

Rilascio in data 13/11/2006 al n. di prot. 0058161

Numero pratica: 5020/06

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Modifiche prospettiche in sanatoria

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 26313

Rilascio in data 13/11/2006 al n. di prot. 0058162

Numero pratica: 5019/06

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Costruzione tettoia per ricovero mezzi aziendali e costruzione deposito gomme in sanatoria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 26313

Rilascio in data 13/11/2006 al n. di prot. 0058163

Numero pratica: 5018/06

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Copertura impianto di betonaggio e costruzione deposito oli in sanatoria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 26313

Rilascio in data 13/11/2006 al n. di prot. 0058164

Numero pratica: Agibilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Agibilità parziale porzione di fabbricato ad uso produttivo (compresi gli uffici al piano terra e gli alloggi al piano secondo), con esclusione degli uffici al piano primo

Oggetto: Agibilità

Rilascio in data 30/10/2013 al n. di prot. 0045764

Numero pratica: 39190/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Attività Edilizia Libera

Per lavori: Spostamento del parcheggio di 1480 mq

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/09/2014 al n. di prot. 0039190

15.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne - forometriche

Regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

- **note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.**

15.2 **Conformità urbanistica**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI)
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24.07.2020 (Variante n. 11)
Zona omogenea:	D3 per attività produttive e servizi di completamento, parte in fascia di rispetto ferroviario e stradale
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto cartografia ed estratto Norme Tecniche Operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note: [Convenzione per costruire in ampliamento con il Comune di Portogruaro giusto atto del Notaio Antonio Scalettaris di San Donà di Piave, in data 11.11.1981 rep. 22117, trascritto a Venezia il 24.11.1981 ai nn. 20473/16810.](#)

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Subalterno 2**

Fabbricato industriale realizzato negli anni 70. E' composto da un ampio corpo di fabbrica con altezza media pari a 7 metri, in parte aperto e destinato a ricovero automezzi, officina, deposito ricambi e gomme, in parte chiuso e destinato a officina, carrozzeria, sala torni e magazzino gomme, oltre alla palazzina uffici, sviluppata su tre piani fuori terra collegati da scala interna. La struttura portante della palazzina uffici è in calcestruzzo con pilastri e travi, i tamponamenti delle murature perimetrali sono in laterizio, i solai in laterocemento, come la copertura piana, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile. I pavimenti sono in piastrelle. I serramenti esterni sono prevalentemente in alluminio, privi di vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. La palazzina uffici è in parte utilizzata dalla ditta conduttrice, pertanto in discrete condizioni di manutenzione, la porzione non utilizzata versa invece in stato di abbandono da diversi anni, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Il capannone ha una struttura in calcestruzzo prefabbricato precompresso, con capponi in calcestruzzo di copertura costituiti da lastre nervate, con lucernai a nastro e soprastanti lastre in eternit. La pavimentazione è in massetto di calcestruzzo e presenta vistosi cedimenti in corrispondenza della porzione a ridosso della ferrovia.

Nell'area pertinenziale sono presenti diversi cumuli di rifiuti, oggetto di un Piano di Smaltimento approvato dal Comune di Portogruaro, meglio descritti negli allegati I – L. Si fa presente che i costi indicati per lo smaltimento dei rifiuti conferibili in discarica e per le analisi dei rifiuti non conferibili, essendo riferiti all'anno 2023, sono stati rivalutati del 5%.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.712,20**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 7 m per il capannone, 2,80 per gli uffici

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
tettoia impianto di betonaggio (priva di copertura)	sup lordo reale	1,00	511,00	€ 0,00

deposito olio - locale pesa	sup lordo reale	1,00	50,80	€ 60,00
ricovero automezzi - officina - deposito ricambi e gomme	sup lordo reale	1,00	7.616,70	€ 20,00
officina - carrozzeria - sala torni	sup lordo reale	1,00	2.179,00	€ 60,00
magazzino gomme - spogliatoi - wc officina - centrale termica - magazzino ricambi	sup lordo reale	1,00	197,20	€ 60,00
uffici piano terra	sup lordo reale	1,00	143,20	€ 150,00
sala attesa operai con servizi	sup lordo reale	1,00	62,40	€ 100,00
uffici piano primo	sup lordo reale	1,00	425,00	€ 150,00
archivio piano secondo	sup lordo reale	1,00	179,40	€ 150,00
tettoia parcheggio dipendenti (priva di copertura)	sup lordo reale	1,00	347,50	€ 0,00
cabina elettrica	-	1,00	-	€ 5.000,00

11.712,20

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione

generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Portogruaro;
Ufficio tecnico di Portogruaro.

16.2 Valutazione corpi:**Subalterno 2. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 214.978,50.**

<i>Destinazione</i>	<i>Area equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tettoia impianto di betonaggio (priva di copertura)	511,00	€ 0,00	€ 0,00
deposito olio - locale pesa	50,80	€ 60,00	€ 3.048,00
ricovero automezzi - officina - deposito ricambi e gomme	7.616,70	€ 20,00	€ 152.334,00
officina - carrozzeria - sala torni	2.179,00	€ 60,00	€ 130.740,00
magazzino gomme - spogliatoi - wc officina - centrale termica - magazzino ricambi	197,20	€ 60,00	€ 11.832,00
uffici piano terra	143,20	€ 150,00	€ 21.480,00
sala attesa operai con servizi	62,40	€ 100,00	€ 6.240,00
uffici piano primo	425,00	€ 150,00	€ 63.750,00
archivio piano secondo	179,40	€ 150,00	€ 26.910,00
tettoia parcheggio dipendenti (priva di copertura)	347,50	€ 0,00	€ 0,00

cabina elettrica A corpo € 5.000,00 € 5.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 421.334,00
 A detrarre costo smaltimento rifiuti conferibili in discarica + costi analisi rifiuti € -206.355,50
 Valore corpo € 214.978,50
 Valore accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 214.978,50
 Valore complessivo diritto e quota € 214.978,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 2	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	11.713,20	€ 214.978,50	€ 214.978,50

16. 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%) € 42.995,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **167.482,80**

Lotto: 003

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Subalterno 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Udine n. 46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1, foglio 16, particella 33, subalterno 3, indirizzo Viale Udine n. 46, piano T-1, comune G914 - Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 99 mq, rendita € 387,34

Derivante da: * 24.10.1977 frazionamento n. 42881 in atti dal 08.02.1982: Catasto Terreni dal frazionamento del F. 16 n. 32 di are 196.50 derivava il n. 275 di are 158.90. * Nuovo accatastamento al catasto Fabbricati costituzione del F. 16 n. 33. * 05.08.2004 tipo mappale n. 400317: Catasto Terreni la fusione di F. 16 n. 275 porzione di are 142.20, n.33 di are 169.00 e n.34 di are 62.80 originava il F. 16 n. 33 di are 374.00. * 17.10.2008 variazione n. 24511: Catasto Fabbricati soppressione di F. 16 n. 33 e costituzione di F. 16 n. 33 subb. 1, 2, 3 e 4. * 24.10.2008 variazione n. 24883: Catasto Fabbricati soppressione di F. 16 n. 33 sub. 4 per errata attribuzione. * 23.11.2011 variazione d'ufficio n. 2304: Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00 variata la mappa per particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010. * 23.11.2011 variazione n. 4724: Catasto Fabbricati costituzione di F. 16 n. 33 sub. 5 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010). * 10.12.2012 variazione n. 37771: Catasto Fabbricati soppressione di F. 16 n. 33 sub. 5 per demolizione totale. * 10.12.2012 in atti variazione d'ufficio n. 1948: Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00 variata la mappa per particella interessata da immobile urbano oggetto di attribuzione di rendita presunta e successivamente demolito come richiesto dalla parte con ist. del 28 nov 2012, acquisita al prot. n. 190232.

Note: Il piano indicato in visura è errato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Arretramento ingresso e assenza del terrazzino Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione Catasto Fabbricati

Variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano secondo del corpo uffici di un fabbricato industriale, situato lungo Viale Udine, a nord del centro di Portogruaro

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole

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

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2006
ai nn. 19000/4713; Importo ipoteca: € 4.800.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00; Note: Im-
mobili: Portogruaro - catasto fabbricati F. 16 n. 33, catasto terreni F. 16 n. 33 ha. 3 are 74.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 07/06/2023 ai nn. 19174/14442;
Immobili: Portogruaro - catasto fabbricati F. 16 n. 33, catasto terreni F. 16 n. 33 ha. 3 are 74.

**Nel pignoramento è stata indicata la ragione sociale precedente [REDACTED]
[REDACTED] invece dell'attuale, già mutata dal 27.09.2012, [REDACTED]**

Dati precedenti relativi ai corpi: Subalterno 3

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G - EP gl,nren 292,78 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 06.03.2025 dal Geom. [REDACTED]. L'attestato non è stato depositato poichè è presente un impianto di riscaldamento dismesso da tempo e privo di parti essenziali per il suo corretto funzionamento. Inoltre, considerata la mancanza di qualsiasi dato relativo al generatore, si è proceduto alla simulazione dello stesso, considerando la presenza degli impianti standard di cui alla Tabella 1 del paragrafo 5.1 delle linee guida nazionali, con le caratteristiche ivi indicate.

Avvertenze ulteriori: Attualmente l'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scala comune anche al subalterno 1, a sua volta accessibile dal portico e dalla corte comuni anche al fabbricato industriale. In caso di vendita autonoma sarà necessario costituire una servitù di passaggio su portico e corte, per raggiungere il vano scala dall'ingresso di Viale Udine.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 02/09/2005**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Americo Pasqualis - Portogruaro, in data 01/08/1968, ai nn. 25176; trascritto a Venezia, in data 21/08/1968, ai nn. 11665/9581.

Note: [REDACTED] vendevano ad [REDACTED] che acquistava gli immobili identificati al Catasto Terreni F. 16 n. 32 di are 196.50, n.33 di are 169.00 e n.34 di are 62.80

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/09/2005 al 27/09/2012. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Guido Bevilacqua - Pordenone, in data 02/09/2005, ai nn. 25999; trascritto a Venezia, in

data 04/10/2005, ai nn. 41022/23791.

Note: Rettifica in data 15.04.2006 ai nn. 16979/9786, con il quale [REDACTED] conferiva nella società [REDACTED] tra altri l'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 16 n. 33, Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 27/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di modifica ragione sociale a rogito di Notaio Paolo Pasqualis - Portogruaro, in data 27/09/2012, ai nn. 24554; trascritto a Venezia, in data 04/10/2012, ai nn. 27451/19518.

Note: Mutava la ragione sociale da [REDACTED] [REDACTED] tra gli immobili quelli identificati al Catasto Fabbricati F. 16 n. 33 subb. 1, 2, 3 e 5, Catasto Terreni F. 16 n. 33 di are 374.00.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11947/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso uffici, magazzini, officina, abitazione (2 appartamenti) e capannone per ricovero automezzi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 11947

Numero pratica: 11453/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione di un fabbricato ad uso uffici, magazzini, officina, abitazione (2 appartamenti) e capannone per ricovero automezzi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/12/1971 al n. di prot. 11453

Numero pratica: 20/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Ambientale art. 32 legge 47/85

Per lavori: Parere favorevole sanatoria per esecuzione di n. 4 corpi di fabbrica in zona D3 produttiva di completamento nell'anno 1972, in data antecedente all'imposizione del vincolo (ambito vincolato ai sensi art. 1/c Fiume Lemene ex Legge 431/85)

Oggetto: Autorizzazione Ambientale art. 32 legge 47/85

Rilascio in data 23/04/2004 al n. di prot. 0020468

Numero pratica: Agibilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Agibilità parziale porzione di fabbricato ad uso produttivo (compresi gli uffici al piano terra e gli alloggi al piano secondo), con esclusione degli uffici al piano primo

Oggetto: Agibilità

Rilascio in data 30/10/2013 al n. di prot. 0045764

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza del terrazzino

Regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

- *note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI)
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24.07.2020 (Variante n. 11)
Zona omogenea:	D3 per attività produttive e servizi di completamento, parte in fascia di rispetto ferroviario e stradale
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto cartografia ed estratto Norme Tecniche Operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note: [Convenzione per costruire in ampliamento con il Comune di Portogruaro giusto atto del Notaio Antonio Scalettari di San Donà di Piave, in data 11.11.1981 rep. 22117, trascritto a Venezia il 24.11.1981 ai nn. 20473/16810.](#)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Subalterno 3**

Appartamento posto al secondo piano della porzione di immobile destinata ad uffici.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è accessibile dal vano scala comune anche al subalterno 1, a sua volta accessibile dal portico e dalla corte comuni anche al fabbricato industriale. La distribuzione interna è la seguente: piano secondo con ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e terrazzino. La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo con pilastri e travi, i tamponamenti delle murature perimetrali sono in laterizio, i solai in latero-cemento, come la copertura piana, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile. I pavimenti sono parte in piastrelle parte in moquette. I serramenti esterni sono in legno, privi di vetrocamera e in parte dotati di persiane in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica, in pessimo stato di manutenzione. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori, anche se il generatore rinvenuto sul posto risulta non funzionante.

L'appartamento versa in stato di abbandono da diversi anni, non sono stati realizzati interventi di manutenzione e ci sono alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Alla data del sopralluogo l'unità non è utilizzabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,60**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento subalterno 1	sup lorda di pavimento	1,00	97,60	€ 150,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,33	5,61	€ 150,00

103,21

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Portogruaro;
Ufficio tecnico di Portogruaro.

24.2 Valutazione corpi:**Subalterno 3. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 15.481,50.**

<i>Destinazione</i>	<i>Area equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento subalterno 1	97,60	€ 150,00	€ 14.640,00
Terrazzo	5,61	€ 150,00	€ 841,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.481,50
Valore corpo			€ 15.481,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.481,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.481,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 3	Abitazione di tipo economico [A3]	103,21	€ 15.481,50	€ 15.481,50

24.3 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%) € 3.096,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.600,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.785,20**

Nella stima eseguita dal sottoscritto è stato utilizzato il metodo della comparazione, cioè il confronto con analoghi immobili aventi le stesse caratteristiche riscontrati sul mercato a seguito di indagine immobiliare. Poiché la ricerca di mercato, ha dato riscontro di immobili, pur comparabili, ma in condizioni di manutenzione decisamente migliori, si è ritenuto opportuno integrare la valutazione con una stima a valore di "trasformazione" dell'intero compendio immobiliare.

La stima per trasformazione ci restituisce un valore più prudentiale, in quanto considera l'ipotesi di vendita del solo terreno edificabile libero ed utilizzabile, decurtato di tutti i costi necessari per renderlo tale.

Il valore unitario del terreno, considerato con comparabili di terreni analoghi reperiti in aree simili, è stato determinato in € 25,00/mq.

Al valore complessivo che ne deriva bisognerà innanzitutto detrarre il costo dello smaltimento dei cumuli di materiale inquinato (per quanto è stato possibile determinare).

A detto importo vanno aggiunti il costo di demolizione della ampia porzione di tettoia ricovero automezzi, la demolizione dell'intero corpo uffici con soprastanti appartamenti, la demolizione del corpo officina e lo smaltimento della copertura costituita da lastre in fibrocemento contenenti Amianto, come di seguito indicato:

Valore terreno edificabile	37 400,00	25,00 €	935 000,00 €
A detrarre:			
Costi smaltimento/analisi rifiuti			206 355,50 €
Demolizione tettoia (mc)	49 422,00	5,00 €	247 110,00 €
Demolizione officina/depositi (mc)	17 190,00	10,00 €	171 900,00 €
Demolizione corpo uffici/appartamenti (mc)	3 608,00	18,00 €	64 944,00 €
Totale			244 690,50 €
Smaltimento copertura in eternit (stima mq)	10 460,00	13,20 €	138 072,00 €
Valore residuo			106 618,50 €

Il valore così determinato porta ad un importo che, come ordine di grandezza, rimane allineato alla stima per comparazione precedentemente eseguita.

Allegati

Allegato A - visure e schede catastali

Allegato B - certificato anagrafe per [REDACTED]

Allegato C - atto di provenienza

Allegato D - contratti di locazione

Allegato E - destinazione urbanistica

Allegato F - pratiche edilizie

Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali

Allegato H - attestati di prestazione energetica

Allegato I - rilievo dei cumuli

Allegato L - relazione Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED]

Allegato M - documentazione fotografica

Pordenone, 18.03.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrizi