

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **173/2023**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
FOSSALTA DI PORTOGRUARO FRAZ.ALVISOPOLI

INTEGRAZIONE PER PARTI CONDOMINIALI

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434931348
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in Fossalta Di Portogruaro (VE)
Località/Frazione Alvisopoli

Nell'udienza del 28/02/2025 il Giudice dell'esecuzione, rilevato che nella relazione di stima degli immobili gli stessi non sono autonomi, ma utilizzano parti del fabbricato (vano scale) con unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto della procedura forzata, ha chiesto la indicazione di quote millesimali per dette parti comuni.

1. PARTI COMUNI

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'unità residenziale (lotto n. 2) è accessibile dalla viabilità pubblica dall'esterno dell'edificio, quindi si utilizza il vano scale per accedere all'unità; detto vano scale dà accesso ad altra unità immobiliare residenziale, di proprietà aliena, pertanto sono da ritenere parti comuni il cortile e il vano scale che nell'elaborato planimetrico catastale sono indicati con il sub 13, bene comune non censibile. Il vano scale serve sole le unità sub 9 (alloggio al primo piano costituente il lotto n. 2) e il sub 17 (alloggio al secondo piano di altra proprietà).

2. MILLESIMI DI PROPRIETA'

Poichè le unità sub 9 e 17 hanno la medesima superficie, e quindi si ritiene lo stesso valore, si indica che il vano scale e corte scoperta comuni alle due unità, sono attribuibili per 500/1000 per ogni unità.

Come già indicato nella relazione depositata non risulta un amministratore di condominio ma comunque l'acquirente del lotto n. 2 (sub 9) deve accordarsi con il proprietario dell'altra unità immobiliare (sub 17) per confermare i millesimi sopra esposti.

3. ALTRE SERVITU'

Si precisa che nei rogiti di provenienza all'attuale proprietà mai si è fatto riferimento a particolari servitù, limitandosi alla frase notarile di rito "i conferimenti (dei beni) sono fatti ed accettati con ogni accessorio e pertinenza nello stato di fatto e di diritto degli stessi, ben noto alle parti".

Resta inteso che l'accesso alla corte scoperta sub 13 e al vano scale, che avviene attraverso il cortile sub 18, deve ritenersi una servitù di transito pedonale, da definire dall'acquirente del lotto 2, come già indicato nella relazione di stima, così pure l'uso della centrale termica staccata dal fabbricato principale.

Data generazione:
30-03-2025

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **173/2023**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
FOSSALTA DI PORTOGRUARO FRAZ.ALVISOPOLI
Lotto 001 - RISTORANTE IN VIA BETTONI 2
Lotto 002 - APPARTAMENTO IN VIA BETTONI 2

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434931348
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Lotto: 001 - RISTORANTE IN VIA BETTONI 2

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:

Quota e tipologia del diritto

Quota di piena proprietà per 1/1 a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 69, subalterno 18, indirizzo Via Bettoni 2, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 420, superficie 453, rendita € 5661.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 8, particella 69, qualità ente urbano, superficie catastale 4820

Note: L'area scoperta e di sedime è pertinenziale al bene stimato secondo quanto indicato nell'elaborato planimetrico, a cui si rimanda. Porzioni del mappale sono pertinenziali ad altre unità non oggetto di stima.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non corrisponde alle planimetrie catastali perchè vi è difformità sulla forometria

Rifacimento pratica Docfa: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di notaio Cortellazzo Roberto in data 22/03/2006 rep.n. 18612; Iscritta a Venezia in data 30/03/2006 ai nn. 14239/3533; Importo capitale: € 130000.

- Annotazione per rinegoziazione a Ipoteca volontaria attiva precedente a favore di [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie n. 7 del 26-03-1961

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: abitabilità n. 459 del 26-01-1967

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie n. 2124 del 13-06-1969

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: abitabilità n. 1338/32 del 30-04-1973

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie n. 4187/80 del 12/11/1970

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: abitabilità n. 1337 del 30-04-1973

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 23/802 del 13-04-1979

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 26/772 del 14-05-1979

Tipo pratica: Condono Edilizio legge 47/85 n. 481 del 27-03-1986

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 15A del 24-02-1994

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 5022 del 28-06-1997

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 5669 del 30-06-1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 12431 del 30-11-2001

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 24 del 24-09-2002

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: abitabilità n. 21/3443 del 28-06-2003

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 2799 del 13-03-2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 2361 del 08-03-2010

7.1 Conformità edilizia:

Si è riscontrato che sono stati effettuati lavori interni di modifica; si deve quindi procedere alla sanatoria nei modi previsti dalla legge. Non si assume alcuna responsabilità in merito a tale incombenza, anche se si ritiene regolarizzabile la situazione. va però chiesta l'agibilità in quanto l'ultima risale l 2003.

Sanatoria edilizia e agibilità, a stima: € 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Dati urbanistici

L'immobile è classificato, secondo il vigente PRGC, in zona B2 con indice edificatorio di mc/mq 1.5. Le indicazioni urbanistiche ed edilizie più dettagliate sono reperibili presso il Comune di Fossalta di Portogruaro

Descrizione

Trattasi di una porzione di fabbricato al piano terra, su un condominio di 3 piani fuori terra, con altro corpo di edificio staccato. L'unità ha un sedime pertinenziale indicato nella planimetria catastale che però è di fatto soggetto a servitù per accedere ad altre unità che compongono il condominio. L'ubicazione è all'incrocio di due strade provinciali, la n. 72 e la n. 73. Il fabbricato è realizzato con strutture verticali in muratura, solai in laterocemento, tetto a falde con manto, grondaie in lamiera. L'unità ha una pianta pressochè quadrata, con un angolo smussato e costituisce la base del condominio, con due parti debordanti la sagoma dei piani più alti. Sul lato ovest si incunea il vano scale condominiale per l'accesso ai piani superiori. Le finiture sono di tipo normale con pareti e soffitti intonacati, parte del tetto in legno a vista, pavimenti in piastrelle, impianti idro-termo sanitari ed elettrico, di cui non si garantisce né la conformità alle norme in materia, né il funzionamento, serramenti parte in legno verniciato e parte in profili metallici. L'unità è composta da un sala principale, due sale collegate di minori dimensioni, angolo caminetto, cucina, due blocchi servizi igienici. Esternamente vi è l'area pertinenziale con la presenza di una veranda realizzata in profili metallici con copertura in telo di PVC ripiegabile. l'area è pavimentata. Sull'angolo nord-ovest del cortile pertinenziale esiste una tettoia realizzata con strutture precarie, non autorizzata e da demolire. Lo stato degli immobili risulta dalle allegate fotografie. E' onere dell'acquirente la definizione delle servitù passiva attualmente esistente per l'accesso al vano scale condominiale per l'accesso agli alloggi ai piani superiori.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra fabbricato	sup lorda di pavimento	365,00	1,00	365,00	€ 900,00
terreno pertinenziale	sup lorda di pavimento	675,00	1,00	675,00	€ 15,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2024 Fossalta di Portogruaro zona Alvisopoli abitazioni civili valori unitari € 800-1400/mq stato normale, Valore unitario assunto pari a € 900/mq, in rapporto alla tipologia e destinazione d'uso del bene, posizione nel comune, stato di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili; il terreno pertinenziale viene valutato a € 15/mq.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra fabbricato	365,00	€ 900,00	€ 328.500,00
terreno pertinenziale	675,00	€ 15,00	€ 10.125,00
			€ 338.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 50.625,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **279.000,00**

Lotto: 002 - APPARTAMENTO IN VIA BETTONI 2

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:**Quota e tipologia del diritto**

Quota di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 69, subalterno 9, indirizzo Via Bettoni 2, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 9, superficie 197, rendita € 511.29

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 8, particella 69, qualità ente urbano, superficie catastale 4820

Note: L'area scoperta e di sedime è pertinenziale al bene stimato secondo quanto indicato nell'elaborato planimetrico, a cui si rimanda. Porzioni del mappale sono pertinenziali ad altre unità non oggetto di stima.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità corrisponde alle planimetrie catastali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di notaio Cortellazzo Roberto in data 22/03/2006 rep.n. 18612; Iscritta a Venezia in data 30/03/2006 ai nn. 14239/3533; Importo capitale: € 130000.

- Annotazione per rinegoziazione a [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di notaio Cortellazzo Roberto in data 28/12/2009 rep.n. 22692; Iscritta a Venezia in data 19/01/2010 ai nn. 1802/431;

- Annotazione per proroga a Ipoteca volontaria attiva precedente a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di notaio Cortellazzo Roberto in data 09/10/2012 rep.n. 25385; Iscritta a Venezia in data 15/10/2012 ai nn. 28475/4091;

- Annotazione per proroga a Ipoteca volontaria attiva precedente a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di notaio Cortellazzo Roberto in data 27/01/2015 rep.n. 919; Iscritta a Venezia in data

28/01/2015 ai nn. 2252/290;

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di notaio Cortellazzo Roberto in data 28/12/2009 rep.n. 22691; Iscritta a Venezia in data 30/12/2009 ai nn. 44994/10034; importo ipoteca € 230.000 e Importo capitale: € 115000.
- Annotazione per proroga a Ipoteca volontaria attiva precedente a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a rogito di notaio Cortellazzo Roberto in data 09/10/2012 rep.n. 25386; Iscritta a Venezia in data 15/10/2012 ai nn. 28476/4092; Importo capitale: € 130000;
- Annotazione per proroga a Ipoteca volontaria attiva precedente a favore di [REDACTED]
[REDACTED] rogito di notaio Cortellazzo Roberto in data 27/01/2015 ai nn. 920; Iscritta a Venezia in data 28/01/2015 ai nn. 2253/291; Importo capitale: € 130000;
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] in data 11/04/2019 rep.n. 2245; Iscritta a Venezia in data 12/04/2019 ai nn. 12563/2096; Importo ipoteca: € 65698,56; Importo capitale: € 32849,28.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] in data 23/11/2022 rep.n. 109; Iscritta a Venezia in data 05/12/2022 ai nn. 44481/7750; Importo ipoteca: € 70853,12; Importo capitale: € 35426,56.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/11/2023 rep.n. 2609 trascritto a Venezia in data 01/12/2023 ai nn. 41012/30543.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/11/2023 rep.n. 2609 trascritto a Venezia in data 01/12/2023 ai nn. 41012/30543.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] dal 29/09/1993 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cortellazzo, in data 29/09/1993, rep.n. 3324; trascritto a Venezia, in data 12/10/1993, ai nn. 18889/13374.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione fabbricato originario antecedente il 01/09/1967

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie n. 7 del 26-03-1961

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: abitabilità n. 459 del 26-01-1967

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie n. 2124 del 13-06-1969

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: abitabilità n. 1338/32 del 30-04-1973

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie n. 4187/80 del 12/11/1970

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: abitabilità n. 1337 del 30-04-1973

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 23/802 del 13-04-1979

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 26/772 del 14-05-1979

Tipo pratica: Condono Edilizio legge 47/85 n. 481 del 27-03-1986

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 15A del 24-02-1994

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 5022 del 28-06-1997

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 5669 del 30-06-1999

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 12431 del 30-11-2001

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 24 del 24-09-2002

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: abitabilità n. 21/3443 del 28-06-2003

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 2799 del 13-03-2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività n. 2361 del 08-03-2010

7.1 Conformità edilizia:

Si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato. Va però chiesta l'agibilità in quanto l'ultima risale l'2003.

agibilità, a stima: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Dati urbanistici

L'immobile è classificato, secondo il vigente PRGC, in zona B2 con indice edificatorio di mc/mq 1.5. Le indicazioni urbanistiche ed edilizie più dettagliate sono reperibili presso il Comune di Fossalta di Portogruaro

Descrizione

Trattasi di una porzione di fabbricato al piano primo, su un condominio di 3 piani fuori terra, con altro corpo di edificio staccato. L'unità ha un sedime pertinenziale indicato nella planimetria catastale (sub 13) comune ad altre unità che accedono dal vano scale comune. L'accesso dagli spazi pubblici non avviene secondo l'indicazione dell'elaborato planimetrico (da Via Bettoni) ma dal cortile pertinenziale al ristorante (sub 18). L'ubicazione è all'incrocio di due strade provinciali, la n. 72 e la n. 73. Il fabbricato è realizzato con strutture verticali in muratura, solai in laterocemento, tetto a falde con manto, grondaie in lamiera. L'unità ha una pianta pressochè quadrata, con il vano scale condominiale per l'accesso ai vari piani. L'unità è composta da varie stanze, corridoi, 3 bagni, e costituisce l'intero primo piano del fabbricato. Le finiture sono di tipo normale con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle, impianti idro-termo sanitari ed elettrico, di cui non si garantisce né la conformità alle norme in materia, né il funzionamento, serramenti in legno verniciato con avvolgibili. Lo stato degli immobili risulta dalle allegate fotografie. E' onere dell'acquirente la definizione delle servitù per l'accesso al vano scale condominiale.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano primo	sup lorda di pavimento	198,00	1,00	198,00	€ 900,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2024 Fossalta di Portogruaro zona Alvisopoli abitazioni civili valori unitari € 800-1400/mq stato normale, Valore unitario assunto pari a € 900/mq, in rapporto alla tipologia e destinazione d'uso del bene, posizione nel comune, stato di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano primo	198,00	€ 900,00	€ 178.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 178.200,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 26.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.000,00

17. FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati formati in relazione alle risultanze catastali. Per quanto riguarda la centrale termica, ubicata in altro fabbricato, è onere dell'acquirente la definizione dei diritti di proprietà e servitù conseguenti. Così pure tutte le servitù connesse all'accesso e reguresso alle unità immobiliari, sia oggetto della presente relazione che altre escluse.

Data generazione:
31-01-2025

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi