
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **129/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione
con accessori**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Manuzio,10 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione con accessori

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

-foglio 45, particella 333, subalterno 17, indirizzo via Manuzio 10/a, piano T-1, comune Portogruaro, cat. A/3, cl. 4, consistenza 5.5, sup. 184, rendita € 355,06

-foglio 45, particella 333, subalterno 18, indirizzo via Manuzio 10, piano T, comune Portogruaro, cat. C/2, cl. 8, consistenza 35,00 mq, sup. 47,00, rendita € 61,46

-foglio 45, particella 333, subalterno 4, indirizzo via Manuzio, piano T, comune Portogruaro, cat. C/7, cl. 3, consistenza 86,00 mq, sup. 86,00, rendita € 40,42

-foglio 45, particella 333, subalterno 5, indirizzo via Manuzio, piano T, comune Portogruaro, cat. C/2, cl. 8, consistenza 40,00 mq, sup. 42,00, rendita € 70,24

-foglio 45, particella 333, subalterno 6, indirizzo via Manuzio, piano T, comune Portogruaro, cat. C/2, cl. 8, consistenza 34,00 mq, sup. 36,00, rendita € 59,70

2. Possesso

Bene: via Manuzio,10 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione con accessori

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Manuzio,10 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione con accessori

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Manuzio,10 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione con accessori

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Manuzio,10 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione con accessori

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Manuzio,10 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione con accessori

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Manuzio,10 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione con accessori

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Manuzio,10 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - Abitazione con accessori

Prezzo da libero: € 153.000,00

Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione
via Manuzio,10

Lotto: 001 - Abitazione con accessori

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Sì**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Manuzio,10

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 45, particella 333, subalterno 17, indirizzo via Manuzio, 10, interno a, piano T-1, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, superficie 184, rendita € 355.06

Confini: a nord con il mappale 424 a sud con i mappali 69-249 a est con il mappale 350 a ovest con il mappale 601

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Durante il sopralluogo è emerso che il subalterno 8, originariamente accatastato con destinazione d'uso a magazzino, risultava di fatto annesso all'appartamento identificato come subalterno 10, costituendone un'unica unità funzionale. Alla luce di tale riscontro, la sottoscritta ha provveduto, in conformità a quanto previsto dall'art. 14 dell'incarico, a presentare una nuova pratica catastale mediante procedura Docfa, al fine di garantire una più corretta rappresentazione dell'immobile nell'ambito della procedura in corso. In particolare, si è proceduto alla fusione dei due subalterni, ridefinendo l'unità immobiliare in modo tale da mantenere la destinazione a magazzino esclusivamente al piano terra. Tale operazione ha permesso di ottenere una corretta e aggiornata individuazione dell'immobile, come documentato nell'Allegato 7.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato al termine di via Manuzio, in una zona caratterizzata principalmente da edifici ad uso artigianale e industriale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: città di Portogruaro.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è nelle disponibilità dell'esecutata e del marito

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2019 ai nn. 27058/4750; Importo ipoteca: € 134.753,05; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/11/2019 ai nn. 37732/6796; Importo ipoteca: € 128.757,33; Importo capitale: € 250.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione (richiesta revoca fondo patrimoniale) a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/03/2021 ai nn. 8374/5967.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione (richiesta revoca fondo patrimoniale) a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/03/2021 ai nn. 9927/7129.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 18/01/2023 ai nn. 1618/1215.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 31/03/2025 ai nn. 10491/7703.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio; A rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 27/04/2011 ai nn. 1514433; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/04/2011 ai nn. 15577/9891; L'atto d'obbligo riguarda lavori edilizi per una ristrutturazione per la quale il comune di Portogruaro aveva rilasciato un permesso di costruire il 20/01/2011 al n. 2942. Non avevo poi la proprietà ritirato tale titolo edilizio, il comune ha revocato il permesso di costruire con provvedimento del 09/01/2014 al prot. 789. (All.3).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è presente un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il magazzino attiguo (sub 16), risulta allacciato all'impianto idrico dell'appartamento, condividendone il contratto di fornitura idrica

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato è stato redatto il 25/07/2025, codice identificativo 87527/2025 con validità fino al 25/07/2035, è stato depositato nel portale della Regione Veneto con chiave 2d7076a5e5. (All.6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/01/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza al rogito di notaio Pietro Sirignano, in data 26/01/1999, ai nn. 15104/5243; registrato a Portogruaro, in data 12/02/1999, ai nn. 52/2/V; trascritto a Venezia, in data 25/02/1999, ai nn. 5206/3116 (All.5)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12943

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione e ampliamento

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/01/1978 al n. di prot. 12943

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1981 al n. di prot. 17184

Numero pratica: 12926

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Costruzione tettoia uso commerciale

Rilascio in data 03/08/1995 al n. di prot. 1223

Numero pratica: 12927

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Costruzione magazzino uso artigianale

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/08/1995 al n. di prot. 1222

Numero pratica: 12929

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Costruzione portico e magazzino uso artigianale

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/08/1995 al n. di prot. 1220

Numero pratica: C950T128

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di una porzione di un fabbricato artigianale per il ricavo di un alloggio per il custode

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/05/1996 al n. di prot. 8949

Abitabilità/agibilità in data 08/10/1998 al n. di prot. 17727

Numero pratica: C0200028

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura parziale terrazzo e realizzazione pompeiana

Oggetto: variante
Rilascio in data 28/10/2002 al n. di prot. 50846

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia:

note: Nel corso delle verifiche effettuate, sono emerse alcune difformità rispetto alla documentazione depositata agli atti. In particolare, è stato rilevato che i ripostigli risultano accorpati all'abitazione, mentre nei documenti ufficiali essi appaiono come collegati al capannone attiguo. Inoltre, è stata riscontrata un'ulteriore difformità relativa al terrazzo: quest'ultimo risulta completamente chiuso mediante una veranda, sebbene fosse stata autorizzata solo una chiusura parziale. Per quanto riguarda le opere interne, esse potranno essere regolarizzate mediante una procedura di sanatoria, con un onere previsto pari a € 800,00. Diverso è il caso della chiusura del terrazzo, per la quale sarà necessario, prima di tutto, procedere con la regolarizzazione dell'affaccio verso il fabbricato confinante. Solo una volta completato questo passaggio si potrà presentare l'istanza di sanatoria. Qualora, invece, non fosse possibile ottenere tale regolarizzazione, si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato originariamente, come meglio evidenziato nell'Allegato 3.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	n. 46 del 24/07/2020
Zona omogenea:	D3 attività produttive e servizi di completamento
Norme tecniche di attuazione:	vedi NTA allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Descrizione e consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è costituito da un appartamento situato al primo piano all'interno di un complesso a destinazione artigianale/industriale. L'intero complesso comprende, oltre all'appartamento (foto 1-2-3-4), due grandi magazzini (non oggetto di esecuzione), due depositi (foto 42-45), una tettoia in corpo staccato (foto 51-52) e una cantina/lavanderia collocata al piano terra dell'edificio principale (foto 6). L'immobile è ubicato al termine di via Manuzio, in una zona caratterizzata principalmente da edifici ad uso artigianale e industriale. L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso il cortile interno, mediante una scala esterna.

Distribuzione interna:

Sulla base dei progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), delle schede e dell'estratto di mappa catastale (Allegato 1), nonché degli elaborati grafici redatti a seguito dell'ispezione interna, si descrive quanto segue.

L'appartamento, collocato al primo piano di un opificio, era originariamente destinato a uffici a servizio dell'attività industriale, ed è stato successivamente riconvertito ad uso residenziale. È ancora presente un collegamento fisico con l'unità industriale, attraverso una porta interna (foto 23), che potrà essere chiusa a cura dell'aggiudicatario. Inoltre, l'esecutata ha dichiarato che l'impianto idrico dell'appartamento è attualmente condiviso con quello dell'opificio; sarà pertanto necessario procedere, al momento dell'assegnazione, alla separazione e regolarizzazione dell'impianto di adduzione dell'acqua.

L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala esterna (foto 4-10-11), che conduce a una veranda (foto 12-13-14). Da qui si entra nella zona giorno, costituita da un soggiorno (foto 15-16-17-18) con accesso diretto a un terrazzo (foto 19-20), e da una cucina abitabile (foto 21-22). Un disimpegno (foto 24-25-30) collega la zona giorno con la zona notte, dove si trovano due camere da letto (foto 26-27), due bagni (foto 28-29-31-32) e un ripostiglio (foto 33)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa si trova in condizioni di conservazione complessivamente ordinarie, compatibili con l'epoca di costruzione e con il livello manutentivo riscontrato. Le finiture interne, così come gli impianti tecnologici e le dotazioni, sono riconducibili a una tipologia economica, appartenente a una fascia qualitativa di base, priva di elementi di particolare pregio o innovazione tecnica.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato:

STRUTTURE

- Strutturale in muratura;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura alveolare e sovrastante tegole in cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati ;
- Serramenti in alluminio e tapparelle in pvc.
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	1,00	139,00	€ 850,00
Veranda	sup reale lorda	0,50	19,50	€ 850,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	7,26	€ 850,00
165,76				

Accessori:

A1. Tettoia

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:



foglio 45 particella 333, subalterno 4, categoria C/7, classe 3 consistenza mq 86,00, sup. 86,00, piano T, rendita € 40,42

- Posto al piano terra
- Sviluppa una superficie complessiva di 86,00 mq -
- Valore a corpo: € 8.600,00

Descrizione:

Al piano terra con accesso dall'area comune (sub. 14) si accede alla tettoia. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 86,00 circa. La struttura della tettoia è in ferro con sovrastante copertura in etenit. Attualmente è in stato di abbandono ed è stata occupata con del materiale di recupero, su dichiarazione dell'esecutata, dall'occupante del sub. 15 (foto 51-52)

A2. Deposito

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:



foglio 45 particella 333, subalterno 5, categoria C/2, classe 8 consistenza mq 40,00, sup. 42,00, piano T, rendita € 70,24

- Posto al piano terra
- Sviluppa una superficie complessiva di 42,00 mq -
- Valore a corpo: € 6.000,00

Descrizione:

Al piano terra con accesso dall'area comune (sub. 14) si accede al deposito. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 42,00 circa. La struttura del deposito è in calcestruzzo prefabbricato con sovrastante copertura in etenit, con serramenti in alluminio. Attualmente è in stato di abbandono, con evidenti danni alla struttura, il materiale depositato all'interno è dell'esecutata (foto 42-43-44-47-48)

A3. Deposito

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

[REDACTED]

foglio 45 particella 333, subalterno 6, categoria C/2, classe 8 consistenza mq 34,00, sup. 36,00, piano T, rendita € 59,70

- Posto al piano terra
 - Sviluppa una superficie complessiva di 36,00 mq -
Valore a corpo: € 5.100,00

Descrizione:

Al piano terra con accesso dall'area comune (sub. 14) si accede al deposito. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 36,00 circa. La struttura del deposito è in calcestruzzo prefabbricato con sovrastante copertura in etenit, con serramenti in alluminio. Attualmente è in stato di abbandono, con evidenti danni alla struttura, il materiale depositato all'interno è dell'esecutata (foto 42-44-45-46-49-50)

A4. Deposito

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

[REDACTED]

foglio 45 particella 333, subalterno 18, categoria C/2, classe 8 consistenza mq 35,00, sup. 47,00, piano T, rendita € 61,46

- Posto al piano terra
 - Sviluppa una superficie complessiva di 47,00 mq -
Valore a corpo: € 19.500,00

Descrizione:

Al piano terra con accesso dal sub. 13 si accede alla cantina/deposito. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 47,00 circa ed suddivisa in tre stanze, una destinata a taverna (foto 36-37), una a lavanderia/centrale termica e una a ripostiglio (foto 41). Le caratteristiche costruttive sono le stesse dell'abitazione principale. (foto 5-6-7)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento con accessori che per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2° sem. 2024(O.I.A.T.)
-Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
-min. € 900,00 / max € 1.200,00 (O.I.A.T.) abitazione di tipo economico in normale stato conservativo.
-min. € 842,00/max € 1.046,00 (borsinoimmobiliare.it) abitazioni di 2° fascia;

Altre fonti di informazione: Operatori della zona.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annessi Tettoia e Depositi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.896,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	139,00	€ 850,00	€ 118.150,00
Veranda	19,50	€ 850,00	€ 16.575,00
Terrazzo	7,26	€ 850,00	€ 6.171,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 140.896,00

Valore Finale € 140.896,00

Valore Corpo € 140.896,00

Valore Accessori € 39.200,00

Valore complessivo intero € 180.096,00

Valore complessivo diritto e quota € 180.096,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annessi Tettoia e Depositi	165,76	€ 180.096,00	€ 180.096,00

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%)	€ 27.014,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 153.081,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 153.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale, prg e nta;
- ALL. 2 – Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori in corso, insussistenza di contratti di locazione in corso, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 7 – Variazione catastale con pratica Docfa;

Azzano Decimo il 31-07-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo