
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 28/2020
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/03/2026 ore 12.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Elisa Tesco**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - porzione di casa
bifamiliare

Esperto alla stima: Mario Fabretti
Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V
Partita IVA: 04108200272
Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)
Telefono: 042172522
Fax: 3315277272
Email: arch.mariofabretti@gmail.com
Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alta 25 - Pradipozzo - Portogruaro (VE) - 30026

Descrizione zona: L'immobile è ubicato in zona periferica di Portogruaro in loc. Pradipozzo con destinazione prevalente residenziale e agricola.

Lotto: 001 - porzione di casa bifamiliare

Corpo: porzione di casa bifamiliare

Categoria:

Dati Catastali:

- foglio 21, particella 432, subalterno 1, indirizzo Via Alta, piano T/1, comune Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 147, rendita € 402.84,
- foglio 21, particella 432, subalterno 7, indirizzo Via Alta, piano T, comune Portogruaro, categoria C6, classe 6, consistenza 16, superficie 19, rendita € 47.93

2. Possesso

Bene: Via Alta 25 - Pradipozzo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - porzione di casa bifamiliare

Corpo: porzione di casa bifamiliare

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alta 25 - Pradipozzo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - porzione di casa bifamiliare

Corpo: porzione di casa bifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Via Alta 25 - Pradipozzo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - porzione di casa bifamiliare

Corpo: porzione di casa bifamiliare

5. Comproprietari

Beni: Via Alta 25 - Pradipozzo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - porzione di casa bifamiliare

Corpo: porzione di casa bifamiliare

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alta 25 - Pradipozzo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - porzione di casa bifamiliare

Corpo: porzione di casa bifamiliare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alta 25 - Pradipozzo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - porzione di casa bifamiliare

Corpo: porzione di casa bifamiliare

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Alta 25 - Pradipozzo - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001 - porzione di casa bifamiliare

Prezzo da libero: € 174.000,00

Premessa

Con ordinanza del 12/01/2026, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 28/2020, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 27/03/2026 ore 12.00.

Beni in Portogruaro (VE)
Località/Frazione Pradipozzo
Via Alta 25

Lotto: 001 - porzione di casa bifamiliare

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: porzione di casa bifamiliare.

sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Pradipozzo, via Alta n.25

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 432, subalterno 1, indirizzo Via Alta, piano T/1, comune Portogruaro, categoria A2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 147, rendita € 402.84

Derivante da: Compravendita notaio Sioni Luca del 14/02/2008 rep.37385

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 432, subalterno 7, indirizzo Via Alta, piano T, comune Portogruaro, categoria C6, classe 6, consistenza 16, superficie 19, rendita € 47.93

Derivante da: Compravendita notaio Sioni Luca del 14/02/2008 rep.37385

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato ricavato nel garage un ufficio restringendo l'accesso al vano dall'esterno e inserendo una porta finestra

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: è stato ricavato nel garage un Ufficio-ripostiglio restringendo l'accesso al vano dall'esterno e inserendo una porta finestra

nuovo accatastamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: è stato ricavato nel garage un Ufficio-ripostiglio restringendo l'accesso al vano dall'esterno e inserendo una porta finestra.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile in oggetto di E.I. è ubicato in loc. Pradipozzo che dista circa 4.5 km dal centro del comune di Portogruaro. Il contesto urbano è costituito lungo la strada principale da edifici residenziali mentre al di fuori da zona agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Venezia a circa 65 km .

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: centro di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km, treno 3.5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva

[redacted]; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/02/2008 ai nn. 6870/1445; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 185000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

decreto di sequestro conservativo a favore della massa dei creditori contro [redacted] iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/03/2019 ai nn. 10241/7111.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di casa bifamiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 D

Note Indice di prestazione energetica: Indice di prestazione energetica non rinnovabile 77.81 kWh/mq anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [redacted] dal 14/2/2008 ad oggi derivante da Compravendita notaio Sioni Luca del 14/02/2008 rep.37385
- [redacted] dal 05/04/2007 al 14/02/2008 atto di permuta Notaio Pasqualis rep. 19955/7865 del 05/04/2007
- [redacted] al 05/04/2007 per anni precedenti

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22545

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione di tre fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/05/2007 al n. di prot. 22545

Numero pratica: 59537

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/11/2007 al n. di prot. 57537

Numero pratica: 1680

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: agibilità

Rilascio in data 09/01/2008 al n. di prot. 1680

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato ricavato nel garage un ufficio restringendo l'accesso al vano dall'esterno e inserendo una porta finestra

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: è stato ricavato nel garage un locale restringendo l'accesso al vano dall'esterno e inserendo una porta finestra

è stato ricavato nel garage un locale restringendo l'accesso al vano dall'esterno e inserendo una porta finestra : € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: è stato ricavato nel garage un ufficio restringendo l'accesso al vano dall'esterno e inserendo una porta finestra

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.4 del 17/01/2014
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	art. 22 delle NTO del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **porzione di casa bifamiliare**

Porzione di casa bifamiliare disposta su due livelli con scoperto di pertinenza. L'immobile realizzato nel 2008 si trova in buono stato di manutenzione tranne una perdita d'acqua presente nel locale garage adibito ad ufficio, e sul vano scale dell'abitazione proveniente dalla terrazza posta al piano primo, e l'immobile è così composto : piano terra ingresso-soggiorno e zona cottura, studio(garage) e lavanderia con bagno, piano primo due camere di cui una con studio, due terrazze e un bagno. Le finiture sono di buona fattura pavimentazione in parte parquet e parte ceramica, finestre in legno con vetrocamera e scuri esterni, porta blindata , vasca idromassaggio, citofono, autonomo e condizionatore. E' presente una casetta in legno rimovibile esternamente posta nel retro dell'immobile nel giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **421,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: immobile in buono stato di manutenzione che presenta una infiltrazione d'acqua locale garage e vano scale proveniente dalla terrazza posta al piano primo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	132,00	€ 1.450,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	7,59	€ 1.450,00
box	sup lorda di pavimento	0,50	9,50	€ 1.450,00
scoperto pertinenza	sup lorda di pavimento	0,05	12,35	€ 1.450,00
			161,44	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Zona : extrurbana

Anno: 2025 primo semestre

Ville /villini: min. 1150 euro / mq, max 1350 euro / mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie della zona .

8.2 Valutazione corpi:

porzione di casa bifamiliare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 222.383,60.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	132,00	€ 1.450,00	€ 191.400,00
terrazze	7,59	€ 1.450,00	€ 11.005,50
box	9,50	€ 1.450,00	€ 13.775,00
scoperto pertinenza	12,35	€ 1.450,00	€ 17.907,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
infiltrazioni detrazione del 5.00% € 234.088,00
€ -11.704,40

Valore Finale € 222.383,60
Valore corpo € 222.383,60
Valore accessori € 0,00
Valore complessivo intero € 222.383,60
Valore complessivo diritto e quota € 222.383,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
porzione di casa bifamiliare		161,44	€ 222.383,60	€ 222.383,60

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% } € 44.476,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
€ 4.000,00
arrotondamenti € +93,12

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 174.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

imposta registro

Note finali dell'esperto:

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Tesco per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

all. n. 1 doc. Fotografica
all. n. 2 doc. [redacted] e catastale
all. n. 3 doc. Edilizia e urbanistica
[redacted]
[redacted]

Data generazione:
13-02-2026 08:02:21

L'Esperto alla stima
Mario Fabretti

