

---

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **88/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/04/2024 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

**Esperto alla stima:** Ing. Marco Iannucelli  
**Codice fiscale:** NNCMRC79B10G888K  
**Partita IVA:** 01753020930  
**Studio in:** Vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434521801  
**Fax:** 0434521801  
**Email:** marco.iannucelli@studioiannucelli.it  
**Pec:** marco.iannucelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Aldo Moro, 53 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A3]

**Intestatari:** [REDACTED]

[REDACTED] - diritto di usufrutto su proprietà superficiale per 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] - diritto di nuda proprietà superficiale per 1/1; [REDACTED] - diritto di proprietà per l'area

**Dati identificativi:** foglio 28, particella 2224, subalterno 38, indirizzo via Aldo Moro 53, piano 3-4, comune Portogruaro (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 78 m<sup>2</sup>, rendita € 271,14

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Intestatari:** [REDACTED]

[REDACTED] diritto di usufrutto su proprietà superficiale per 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] - diritto di nuda proprietà superficiale per 1/1; [REDACTED] diritto di proprietà per l'area

**Dati identificativi:** foglio 28, particella 2224, subalterno 30, indirizzo via Aldo Moro 53, piano T, comune Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 22 m<sup>2</sup>, superficie 26 m<sup>2</sup>, rendita € 77,26

### 2. Possesso

**Bene:** Via Aldo Moro, 53 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Aldo Moro, 53 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Aldo Moro, 53 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Aldo Moro, 53 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Comproprietari** [REDACTED]

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Aldo Moro, 53 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Aldo Moro, 53 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Aldo Moro, 53 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Prezzo:** € 45.900,00

Beni in Portogruaro (VE) - Via Aldo Moro 53

**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:**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Usufrutto su proprietà superficaria**

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/1 – Tipologia del diritto: Nuda proprietà superficaria

[redacted] Quota: 1/1 – Tipologia del diritto: Proprietà dell'area

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

diritto di usufrutto su proprietà superficaria per 1/1; [redacted]

[redacted] diritto di nuda proprietà superficaria per 1/1; [redacted]

[redacted] diritto di proprietà per l'area

Dati identificativi: foglio 28, particella 2224, subalterno 38, indirizzo via Aldo Moro 53, piano 3-4, comune Portogruaro (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 78 m<sup>2</sup>, rendita € 271,14

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

diritto di usufrutto su proprietà superficaria per 1/1; [redacted]

[redacted] diritto di nuda proprietà superficaria per 1/1; [redacted]

[redacted] - diritto di proprietà per l'area

Dati identificativi: foglio 28, particella 2224, subalterno 30, indirizzo Via Aldo Moro 53, piano T, comune Portogruaro (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 22 m<sup>2</sup>, superficie 26 m<sup>2</sup>, rendita € 77,26

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria catastale sub. 38 non conforme allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento terrazza, realizzazione nuova terrazza, diversa distribuzione degli spazi interni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: pratica di variazione catastale in attesa di approvazione dell'Agenzia delle Entrate

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Portogruaro a circa 3 km, Autostazione Portogruaro a circa 3 km, Aeroporto di Venezia - Marco Polo a circa 66 km, Aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari a circa 64 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 09/05/2023 al n. 0978/2023; trascritto a Pordenone in data 27/06/2023 ai nn. 21706/16337

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 800,00 circa

**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:** € 248,78.

**Millesimi di proprietà:** abitazione (sub. 38) 26,05 millesimi generali e 128,94 millesimi di scala; garage (sub. 30) 4,25 millesimi generali

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** regolamento condominiale del 01/10/2003

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente

Classe energetica: D

Indice della prestazione energetica non rinnovabile: 121,51 KWh/m<sup>2</sup>anno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari da ante ventennio al 30/09/2005**

[REDACTED] – diritto di proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] – diritto di proprietà per l'area per 1/1

**Proprietari dal 30/09/2005 ad oggi (attuali proprietari)**

[REDACTED] – diritto di usufrutto su proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] – diritto di nuda proprietà superficaria per 1/1

[REDACTED] – diritto di proprietà per l'area per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Sirignano in data 30/09/2005 ai nn. 20824/8567; registrato in data 11/10/2005 ai nn. 1878/1T; trascritto a Venezia in data 14/10/2005 ai nn. 42424/24602.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Concessione Edilizia n. 0014050 – pratica n. C0000358**

Intestazione: Capital Costruzioni S.p.A.

Per lavori: di costruzione di n. 6 fabbricati per complessivi n. 45 alloggi (due a schiera e quattro di tipo condominiale)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/2000 al n. di prot. 0034587

Rilascio in data 22/03/2001 al n. di prot. 0014050

Abitabilità/agibilità in data 10/07/2003 al n. di prot. 0033068

### **7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di opere in difformità ai progetti edilizi approvati

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: seconda terrazza accessibile dalla camera da letto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### **7.2 Conformità urbanistica**

Piano Regolatore Comunale costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Verbale di Conferenza dei Servizi in data 16/12/2013, ratificato con deliberazione della Provincia di Venezia n. 4 del 17/1/2014 e pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 21 in data 21 febbraio 2014.

Variante n. 11 Piano degli Interventi (PI) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24/07/2020.

Zona omogenea: C1 Residenziali di nuova formazione - art. 22 delle Norme Tecniche Operative

Indici urbanistici della zona: vedere Norme Tecniche Operative.

Convenzioni: concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni.

Estremi delle convenzioni: atto in data 12/05/1995 n. 5028 di repertorio del notaio Cortelazzo di Venezia, registrato a Venezia in data 19/05/1995 al n. 1295 e trascritto a Venezia in data 19/05/1995 ai nn. 10568/7306; atto in data 24/10/2003 n. 19923 di repertorio del notaio Michielan di Portogruaro, registrato a Portogruaro e trascritto a Venezia in data 06/11/2003 ai nn. 41999/26602 (convenzione integrativa e modificativa del precedente atto del 12/05/1995 n. 5028 di repertorio del notaio Cortelazzo)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione e pertinenze esclusive**

Appartamento posto al 3° e 4° piano scala B del complesso condominiale denominato "Residence Ronchi", composto da 4 corpi di fabbrica ed elevato su complessivi 4 piani fuori terra.

L'unità immobiliare si sviluppa principalmente al 3° piano ed è formata da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e 2 terrazzi (altezza di circa 2,7 metri).

Attraverso una scala interna si accede al 4° piano sottotetto adibito a soffitta con vano c.t (altezza media di circa 1,5 metri).

Al piano terra è presente un garage collegato direttamente, attraverso una porta interna, all'androne condominiale (altezza di circa 2,4 metri).

Alle unità immobiliari sopra descritte spetta altresì la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

La costruzione dell'edificio è terminata nell'anno 2003

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

**Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>granigliato</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):**

Cancello carrabile	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Cancello pedonale	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>discrete</b>

Infissi esterni	tipologia: <b>lucernari</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>non presente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>laterizio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	materiale: <b>c.a. e muratura di mattoni in laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione esterna	materiale: <b>battuto di cemento e blocchetti di cemento autobloccanti</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: camera e soffitta
Pavimentazione interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzi
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente di tipo blindato</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	materiale: <b>Intonaco al civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ingresso, soggiorno, disimpegno, camera e soffitta
Rivestimento	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: angolo cottura e bagno
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>granigliato</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (per quanto accertabile):**

Antenna collettiva	tipologia: <b>terrestre</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Antifurto	tipologia: <b>non presente</b>
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Energia solare	tipologia: <b>non presente</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti	52,00	1,00	52,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale direttamente comunicante con i vani principali	13,00	0,30	3,90
Sottotetto direttamente comunicante con i vani principali	59,00	0,60	35,40
			<b>91,30</b>

**Accessori:**

Garage - superficie di circa 26 m <sup>2</sup>	valore a corpo: <b>€ 15.000,00</b>
--	---------------------------------------

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

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore

immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori del mercato immobiliare e borsini immobiliari.

Considerato il momento di perdurante incertezza economica e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico del Comune di Portogruaro (VE)

Osservatori del mercato immobiliare

Borsini immobiliari

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio)

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare

Parametri medi di zona per destinazione principale

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agazia delle Entrate

tipologia: abitazioni di tipo economico - stato conservativo: normale 900 ÷ 1.200 €/mq

## 8.2 Valutazione corpi:

Considerando:

- il taglio di superficie, il piano, le condizioni generali, lo stato manutentivo, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari

si ritiene equo applicare il valore unitario di **1.150,00 €/mq**

Il valore del diritto di usufrutto è calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio di interesse legale attuale del 2,50% e per il coefficiente 18 stabilito in base all'età dell'avente diritto (età compresa tra i 67 e 69 anni), ed è quindi pari all'45,00% del valore della piena proprietà.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori diretti	52,00	€ 1.150,00	€ 59.800,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale direttamente comunicante con i vani principali	3,90	€ 1.150,00	€ 4.485,00
Sottotetto direttamente comunicante con i vani principali	35,40	€ 1.150,00	€ 40.710,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.995,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 119.995,00
Valore complessivo diritto e quota (45%)			€ 53.997,75

**RIEPILOGO**

Valore complessivo diritto e quota	€ 53.997,75
------------------------------------	-------------

**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.	€ 8.099,66
---	------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.898,09
---	-------------

Arrotondato	<b>€ 45.900,00</b>
-------------	--------------------

**ALLEGATI**

- 01) Attestato di prestazione energetica
- 02) Atto di provenienza
- 03) Comunicazione inesistenza contratti di locazione
- 04) Comunicazione situazione amministrativa condominiale
- 05) Dichiarazione insussistenza provvedimenti sanzionatori
- 06) Documentazione anagrafica
- 07) Documentazione edilizia
- 08) Documentazione fotografica
- 09) Documentazione stato civile
- 10) Elaborato planimetrico in fase di variazione
- 11) Estratto di mappa
- 12) Planimetria catastale sub. 30
- 13) Planimetria catastale sub. 38 in fase di variazione
- 14) Visura catastale sub. 30
- 15) Visura catastale sub. 38 in fase di variazione
- 16) Pratica di variazione catastale in attesa di approvazione dall'Agenzia delle Entrate

Pordenone, 8 marzo 2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Marco Iannucelli**