Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **149/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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



I due lotti della presente sono ubicati a Portogruaro (VE), frazione di Lugugnana, via Fausta n.96.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Fausta n.96 - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026
Descrizione zona: La frazione di Lugugnana è collocata nella zona sud-est del comune di Portogruaro (VE), a 8 km ca da esso. La frazione risulta attraversata, in direzione est-ovest, dalla SP42 Jesolana. La frazione è in generale facilmente collegata alla viabilità principale tramite la SS14, posta 8 km ca a nord, e tramite la quale (in parte) si raggiunge la grande viabilità della A4/E70 dopo 18 km ca. La predetta SS14 si raggiunge mediante la SP74 dopo 6km ca, prima di San Michele al Tagliamento (VE), oppure tramite la SP70 dopo 11 km ca, in prossimità di Portogruaro. I servizi presenti sono quelli essenziali di frazione, fra cui attività commerciali di base, farmacia, scuole materna, elementare e medie. L'immobile si colloca in posizione pressoché centrale nella frazione, lungo la predetta SP42, in corrispondenza di una rotonda. Gli immobili sono ubicati in comune di Portogruaro (VE), frazione di Lugugnana, via Fausta n.96, tratto della citata SP42. Gli immobili pignorati sono due appartamenti, parte di immobile più ampio e disposto ai piani terra (immobile commerciale, per quanto visibile), primo e secondo (oltre a sottotetto, soffitta, al grezzo, a piano terzo), oltre alle parti comuni facenti capo agli stessi. L'immobile più ampio, a propria volta, comprende sedime e scoperto pertinenziale. L'accesso avviene da via Fausta, dallo scoperto.

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted], foglio 70, particella 148, subalterno 7, indirizzo Via Fausta n.96, piano 1, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 165 m2 Totale escluse aree scoperte: 160 m2, rendita € 325,37

Lotto: 002
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catasta [redacted] foglio 70, particella 148, subalterno 8, indirizzo Via Fausta n.96, piano 2, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 174 m2 Totale escluse aree scoperte: 169 m2, rendita € 460,94

2. Possesso

Bene: via Fausta n.96 - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato d[redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2012 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Ade di Portogruaro (VE) il 01/08/2012 ai nn.2748 Serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2016 Prima data utile

per comunicare la disdetta del contratto: 01/02/2028 Data di rilascio: 31/07/2028

Lotto: 002
Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Fausta n.96 - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Fausta n.96 - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

Lotto: 002
Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Fausta n.96 - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Fausta n.96 - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 002
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fausta n.96 - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Fausta n.96 - Lugugnana - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 89.804,00
Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.330,40

Lotto: 002
Prezzo da libero: € 77.535,00
Prezzo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.904,75

Beni in **Portogruaro (VE)**
Località/Frazione **Lugugnana**
via Fausta n.96

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Lugugnana, via Fausta n.96

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 70, particella 148, subalterno 7, indirizzo Via Fausta n.96, piano 1, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 165 m2 Totale escluse aree scoperte: 160 m2, rendita € 325,37
Derivante da: Successione di [redacted] egistrata a Venezia il 19.7.2023 con N.219488 e Vol.88888

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Erano presenti difformità prospettiche, forometriche, interne ecc. Si è provveduto pertanto all'aggiornamento catastale mediante predisposizione di idonea pratica DoCFa e successivo deposito telematico tramite portale SISTer dell'Agenzia delle Entrate. A seguito di tale aggiornamento è possibile dichiarare la conformità catastale per l'appartamento.

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

La frazione di Lugugnana è collocata nella zona sud-est del comune di Portogruaro, a 8 km ca da esso. La frazione risulta attraversata, in direzione est-ovest, dalla SP42 Jesolana. La frazione è in generale facilmente collegata alla viabilità principale tramite la SS14, posta 8 km ca a nord, e tramite la quale (in parte) si raggiunge la grande viabilità della A4/E70 dopo 18 km ca. La predetta SS14 si raggiunge mediante la SP74 dopo 6km ca, prima di San Michele al Tagliamento, oppure tramite la SP70 dopo 11 km ca, in prossimità di Portogruaro. I servizi presenti sono quelli essenziali di frazione, fra cui attività commerciali di base, farmacia, scuole materna, elementare e medie. L'immobile si colloca in posizione pressoché centrale nella frazione, lungo la predetta SP42, in corrispondenza di

una rotonda. Gli immobili sono ubicati in comune di Portogruaro, frazione di Lugugnana, via Fausta, tratto della citata SP42. Gli immobili pignorati sono due appartamenti, parte di immobile più ampio e disposto ai piani terra (immobile commerciale, per quanto visibile), primo e secondo (oltre a sottotetto, soffitta, al grezzo, a piano terzo), oltre alle parti comuni facenti capo agli stessi. L'immobile più ampio, a propria volta, comprende sedime e scoperto pertinenziale. L'accesso avviene da via Fausta, dallo scoperto. A piano terra vi è ingresso con scala comune ai due appartamenti e comprendente una prima rampa scoperta, pianerottolo coperto, vano scala (chiuso) con scale a tre rampe (Sub.16, nell'elaborato planimetrico) per piano che danno accesso ai piani primo e secondo oltre che a sottotetto, soffitta, al grezzo, a piano terzo.
Caratteristiche zona: normale
Area urbanistica: Nel CDU rilasciato dal competente ufficio del Comune di Portogruaro si legge, fra l'altro, che il terreno come catastalmente censito ed evidenziato ricade in Zona Territoriale Omogenea B1 Residenziale di Completamento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato d[redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2012 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si ritiene il canone di locazione congruo.
Registrato a Ade di Portogruaro (VE) il 01/08/2012 ai nn.2748 Serie 3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2016
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/02/2028
Data di rilascio: 31/07/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: Il contratto era stipulato dal coniuge [redacted] defunto e che a seguito della Successione parte esecutata comunicava alla conduttrice la voltura. Marginalmente l'Agenzia delle Entrate comunicava l'insussistenza di contratti a capo di parte esecutata forse per mancanza di voltura oppure per mancato pagamento dell'imposta di registro dovuta ai rinnovi contrattuali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Paolo Vuolo di Cordenons in data 27/03/2012 ai nn. 4961/3710; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/04/2012 ai nn. 10324/1525; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 225.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 25/09/2024 ai nn. 2425 iscritto/trascritto a Venezia in data 09/10/2024 ai nn. 34371/25564; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna; parte esecutata dichiarava che non vi sono spese condominiali e non vi è alcun amministratore..
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: Nessuna. Nessuna; parte esecutata dichiarava che non vi sono spese condominiali e non vi è alcun amministratore.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Vedasi Ape allegato.
Note Indice di prestazione energetica: Non era presente Ape che pertanto era prodotto dallo scrivente e allegato alla presente.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno **proprietario/i ante ventennio**. In forza di giusti i seguenti titoli.
Note: - successione testamentaria d[redacted]aperta il 18.11.1947 denuncia registrata a Portogruaro il 24.01.1948 n. 12 vol. 123, trascritta a Venezia il 19.06.1948 ai nn. 9773/9447, verbale di pubblicazione di testamento trascritto a Venezia il 27.12.1947 ai nn. 6538/5842; con la quale al defunto, proprietario per l'intero degli immobili identificati al catasto terreni F. 70 M.n. 147 di are 7.70 e M.n. 148 di are 5.60 fabbricato d'accertare all'urbano, succedevano i figl[redacted] in parti uguali per la complessiva quota di 4/6 di proprietà e le figlie [redacted] in parti uguali per la complessiva quota di 2/6 di proprietà gravati dall'usufrutto a favore del coniuge [redacted], successivamente deceduta;[redacted]nota di variazione n. 343 al catasto terreni F. 70 M.n. 147 di are 7.70 e M.n. 148 di are 5.60 venivano variati in F. 70 M.n. 147 di are 7.20, M.n. 148 di are 5.65 e M.n. 208 di are 0.45; - atto di compravendita quota immobiliare in data 11.11.1953 rep. n. 18793 notaio Magrini di Portogruaro, registrato a Portogruaro il 01.12.1953 al n. 425 vol. 85, trascritto a Venezia il 09.12.1953 ai nn. 8970/7622, con il quale [redacted]ndeva ai fratelli[redacted](in alcuni att[redacted]) e [redacted] che acquistavano in parti uguali la quota di 1/6 gravata da usufrutto a favore della madre [redacted] successivamente deceduta, degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 e al catasto terreni F. 70 M.n. 148 di are 5.65; - atto di compravendita quota immobiliare in data 05.05.1959 rep. n. 6265 notaio Giovanni Battista Lapis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 22.05.1959 ai nn. 5828/4819, con il quale [redacted] vendeva ai fratell[redacted] (in alcuni atti[redacted]) e [redacted] che acquistavano in parti uguali la quota di 1/6 gravata da usufrutto a favore della madre [redacted] successivamente deceduta, degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 e al catasto terreni F. 70 M.n. 148 di are 5.65; - atto di compravendita quota immobiliare in data 30.05.1972 rep. n. 35485 notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 14.06.1972 ai nn. 8801/7166, con il quale [redacted] che acquistava la quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 subb. 1, 2, 3 e al catasto terreni F. 70 M.n. 148 di are 5.65; * 31.10.1983 in atti nuovo accatastamento n. 1671/69 con il quale al catasto fabbricati veniva costituito il F. 70 M.n. 148 subb. 7; * 31.10.1983 in atti nuovo accatastamento n. 1672/69 con il quale al catasto fabbricati veniva costituito il F. 70 M.n. 148 subb. 8; * 18.06.2009 in atti frazionamento n. 112696 con il quale al catasto terreni dal frazionamento del F. 70 M.n. 148 di are 565 derivava il F. 70 M.n. 148 di are 5.15.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario dal 31/03/2010 al 20/01/2023. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento, in data 31/03/2010, ai nn. 40176/12137; trascritto a Venezia, in data 02/04/2010, ai nn. 11322/6785.
Note: con il quale [redacted] vendevano a [redacted] (in alcuni atti [redacted] he acquistava immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 subb. 7 e 8.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria dal 20/01/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Successione; registrato a Venezia, in data 19/07/2023, ai nn. 219488/88888; trascritto a Venezia, in data 31/07/2023, ai nn. 26464/19905.
Note: - successione legittima di [redacted] in alcuni at[redacted]), che era nato [redacted] apertasi il 20.01.2023, denuncia registrata a Venezia il 19.07.2023 n. 219488 vol. 88888 e trascritta a Venezia il 31.07.2023 ai nn. 26464/19905, con la quale al defunto, proprietario per intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 subb. 7 e 8, succedeva il coniuge [redacted] corredata da: -- rinuncia ad eredità dei figli in forza di atto registrato a Pordenone il 27.03.2023 al n. 3967 Serie 1T; -- accettazione espressa di eredità in forza di atto in data 26.05.2023 rep. n. 5553 notaio Cristiano Jus di Pordenone, trascritta a Venezia il 06.06.2023 ai nn. 19138/14415.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Rstauro e ampliamento ad uso panificio
Oggetto: Restauro e ampliamento
Presentazione in data 27/12/1951 al n. di prot. 14360

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Ampliamento, modifica e restauro di un fabbricato ad uso abitazione e panificio
Oggetto: Autorizzazione
Presentazione in data 27/12/1951 al n. di prot. 14360
Rilascio in data 19/01/1952 al n. di prot. 14360

Intestazion [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Ampliamento del fabbricato sito in Lugugnana, come risulta dall'allegato progetto
Oggetto: Autorizzazione
Presentazione in data 06/09/1957 al n. di prot. 11542
Rilascio in data 23/09/1957 al n. di prot. 11542

Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione e negozi (n° 2 appartamenti)
Oggetto: Autorizzazione
Rilascio in data 30/03/1961 al n. di prot. 2991
Abitabilità/agibilità in data 20/03/1963 al n. di prot.

Intestazion [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato ad uso abitazione (n° 2 appartamenti)
Oggetto: Autorizzazione
Rilascio in data 07/06/1965 al n. di prot. 4396
Abitabilità/agibilità in data 19/05/1971 al n. di prot.

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato dal D. L.gs 301/2002
Per lavori: manutenzione straordinaria al fabbricato d'abitazione sito sul mappale 148 sub.7 del foglio 70 di Portogruaro
Oggetto: Denuncia di Inzio Attività (artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato dal D. L.gs 301/2002)
Presentazione in data 07/05/2010 al n. di prot. 0021315

Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione di inizio dei Lavori della Denuncia di Inzio dell'Attività (DIA)
Per lavori: manutenzione straordinaria da eseguire sul fabbricato ad uso residenziale ricadente in zona B/1 in Portogruaro, Via Fausta, Foglio 70 mappale 148 sub7
Oggetto: Comunicazione di inizio dei Lavori della Denuncia di Inzio dell'Attività (DIA)
Presentazione in data 09/06/2010 al n. di prot. 0026750
NOTE: Rif. 21315 Dia X10-117

Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione di fine lavori
Per lavori: relativi alla DIA n.0021315 del 07.05.2010 per le opere di manutenzione straordinaria al fabbricato ad uso residenziale ubicato in Portogruaro Via Fausta Catasto fabbricati Foglio 70 Particella 148 su
Oggetto: Comunicazione di Fine Lavori
Presentazione in data 30/01/2013 al n. di prot. 0004598
NOTE: Risulta allegato Certificato di Collaudo Finale prot.n.0004600 del 30.1.2023

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planivolumetriche, prospettiche e/o forometriche, interne, differente conformazione scale di accesso.
Regolarizzabili mediante: Pagamento di sanzioni e oneri e incarico a professionista per la redazione di opportuna pratica edilizia, diritti comunali.
Difformità come indicate: € 10.000,00
Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'analisi delle pratiche edilizie ed il corrispondente stato autorizzato complessivo comparato allo stato di fatto realizzato presenta varie difformità per il più ampio fabbricato di cui sono parte i due appartamenti pignorati. In estrema sintesi è possibile ritenere il volume ampliato inferiore al 20% del volume del fabbricato. L'altezza ampliata, inoltre, è inferiore ad un terzo dell'altezza del fabbricato. E' possibile sanare le difformità quantificando i relativi costi indicativamente e sommariamente come segue.
- € 10.329,00 per sanzioni;
- € 2.000,00 ca per oneri.
Si deve tenere presente inoltre, per il futuro acquirente, la contestuale necessità di incaricare un tecnico professionista che presenti la necessaria e prevista documentazione e interloquisca coi competenti uffici comunali. La sua attività può essere quantificata indicativamente e sommariamente in:

- ca € 5.500,00 (oltre accessori per cassa e Iva se e in quanto prevista) corrispondenti a ca € 7.045,50 per compensi e accessori;
- diritti comunali per ca € 100,00-200,00.

Le voci di cui sopra determinano un'ammontare complessivo pari a ca € 19.574,50. Tali costi andranno ripartiti fra i due appartamenti, stanti anche le superfici poco differenti e, pertanto, pari a: € 19574,50 : 2 = € 9.787,25 per appartamento che si arrotonda a € 10.000,00 per appartamento.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vedasi nell'allegato CDU
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea B1 Residenziale di Completamento: art. 21 (vedasi allegato CDU).
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda, in ogni caso, al relativo documento citato e allegato (Certificato di Destinazione Urbanistica e rispettivi richiami degli articoli delle NTA ed NTO).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile pignorato, che è appartamento, risulta in zona urbanistica residenziale ai sensi dello strumento urbanistico approvato e allegato e, pertanto, la conformità urbanistica deve ritenersi sussistente.

Note generali sulla conformità: Il tecnico comunale riferiva che PRG è costituito dall''insieme del PAT (Piano di Assetto del Territorio) e dal PI (Piano degli Interventi).

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

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati in comune di Portogruaro (VE), frazione di Lugugnana, via Fausta n.96. Essi sono due appartamenti posti a piano primo e secondo, facenti parte di più ampio fabbricato complessivamente disposto ai piani terra (immobile commerciale, per quanto visibile), primo, secondo e terzo (sottotetto soffitta al grezzo), oltre alle parti comuni spettanti agli stessi. L'immobile più ampio, a propria volta, comprende sedime e scoperto pertinenziale. L'accesso avviene da via Fausta, dallo scoperto. A piano terra vi è ingresso ai due appartamenti tramite scala comune comprendente una prima rampa scoperta, pianerottolo coperto, portoncino di accesso a vano scala (coperto chiuso), scala a tre rampe per i due piani primo e secondo e arrivo ai rispettivi pianerottoli di piano primo e secondo. Con riferimento all'elaborato planimetrico l'accesso ai due appartamenti avviene tramite i rispettivi pianerottoli di piano primo e secondo, spazi comuni delle scale (Sub.16) che fanno anche accedere al piano terzo (sottotetto, soffitta, al grezzo), a propria volta spazio comune (Sub.16). Dal pianerottolo comune si accede all'appartamento di piano primo (Sub.7), costituente corpo del primo lotto (Lotto 1), ove vi è portoncino di ingresso con porzione vetrata, quindi corridoio centrale che, a sinistra, fa accedere a due camere, a destra, a ripostiglio, bagno, pranzo/cucina e, in fondo, a salotto/soggiorno, quest'ultimo con propria uscita su balcone. Prima del portoncino d'ingresso all'appartamento, da medesimo pianerottolo comune di piano primo si può accedere, tramite porta, ad altro locale/stanza che, all'epoca di sopralluogo, si presentava separato, cioè non

direttamente collegato all'appartamento di piano primo appena descritto. Detto locale si deve presumere fare parte dell'appartamento stesso, e presenta, fra l'altro, serramenti e finiture analoghe all'appartamento predetto. I serramenti interni sono in legno ad anta singola a battente e/o scorrevole, con presenza anche di porzioni vetrate. I serramenti esterni sono in legno con tapparelle in plastica. I pavimenti sono a piastrelle in ceramica e/o gres nella zona giorno, e nei bagni; mentre sono in legno del tipo parquet nelle camere. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con porzioni a piastrelle in ceramica e/o gres e/o tipo mosaico per angolo cucina e bagno. Il terrazzo ha pavimentazione con piastrelle in ceramica. La dotazione impiantistica dell'appartamento è, presumibilmente e per quanto visibile, dell'epoca di realizzazione e comprende impianto idrico-sanitario, termico, elettrico, citofono. Va verificato, in generale, lo stato degli impianti rispetto al loro regolare funzionamento e rispetto alle normative vigenti ed alla regola dell'arte in termini di sicurezza e conformità. All'appartamento descritto competono, in generale, gli spazi comuni quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad esempio, le scale di accesso del vano scala (chiuso coperto), relativi pianerottoli, scale e pianerottolo esterni, piano terzo di sottotetto.
Il piano terzo (sottotetto) si presenta al grezzo e privo di finiture. La caldaia dell'appartamento di piano secondo risulta ubicata al piano terzo di sottotetto. Per quanto riferito dall'inquilino e osservato nell'appartamento di piano primo, alle date dei sopralluoghi, vi sono problematiche di infiltrazioni dalla parete esterna verso via Fausta, presumibilmente forse anche in relazione ai fissaggi/ancoraggi a muro di un'insegna luminosa probabilmente del sottostante locale commerciale di piano terra. Riferiti dall'inquilina significative problematiche di condensa nei mesi freddi su pareti perimetrali e pavimenti verso la citata via Fausta a sbalzo/in aggetto rispetto al sottostante locale commerciale di piano terra. Era possibile osservare pareti di una camera, ripostiglio e bagno con esfoliazioni e rigonfiamenti (almeno) della tinteggiatura. Nelle pareti e soffitti del bagno e ripostiglio era possibile osservare presenza di aloni e muffe. Dette problematiche in generale possono essere ascrivibili, in parte, oltre alla presenza delle riferite infiltrazioni, anche alla data di realizzazione e alla vetustà dell'edificio nel suo complesso e quindi alle tecniche costruttive dell'epoca, spesso caratterizzate da isolamenti scarsi, ove presenti, e conseguenti elevate dispersioni energetiche. L'appartamento di piano primo, Lotto 1, necessita di generali ingenti manutenzioni previa risoluzione delle riferite infiltrazioni i cui effetti erano erano osservabili. Il più ampio fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato a piano primo, costituente il presente Lotto 1, si presenta in condizioni non sufficienti e in stato trascurato e/o di abbandono, con necessità di generali ingenti manutenzioni, con il soprastante piano secondo non abitato da tempo e in stato trascurato e/o di abbandono e con necessità di ingenti manutenzioni e/o da ristrutturare.
Per una migliore descrizione del corpo del lotto si rimanda alle rappresentazioni fotografiche [Lotto 1 - Doc.10 Rappresentazioni fotografiche viste interne, LOTTO 1 (E LOTTO 2) - Doc.11 Rappresentazioni fotografiche viste esterne, LOTTO 1 (E LOTTO 2) - Doc.12 Rappresentazioni fotografiche parti comuni] ed al rilievo [LOTTO 1 (E LOTTO 2) - Doc.13 Rilievo stato dei luoghi Sub.7-8 e parti comuni].

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **174,27**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: vedasi alla sezione edilizia
L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi alla sezione edilizia
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 96; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 m
L'intero fabbricato è composto da n. 4: T-1-2-3 (sottotetto) piani complessivi di cui fuori terra n. 4: T-1-2-3 (sottotetto) e di cui interrati n. ===

Stato di manutenzione generale: non sufficiente e trascurato
Condizioni generali dell'immobile: Il più ampio fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato a piano primo, costituente il presente lotto, si presenta in condizioni non sufficienti e in stato trascurato e/o di abbandono con necessità di generali ingenti manutenzioni, con il piano secondo non abitato da tempo.

L'appartamento di piano primo, Lotto 1, necessita di generali ingenti manutenzioni previa risoluzione delle riferite infiltrazioni i cui effetti erano erano osservabili.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.1 - Appartamento comprendente corridoio, soggiorno, cucina/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio, locale/stanza (quest'ultimo separato e non collegato all'appartamento, con accesso da pianerottolo comune, vedasi relativo elaborato grafico).	superf. esterna lorda	1,00	159,61	€ 550,00
P.1 - Balcone dell'appartamento	superf. esterna lorda	0,25	3,67	€ 550,00
			163,28	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Elenco fonti:
Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2024 - 2° semestre, Provincia di Venezia, Comune di Portogruaro, Fascia/zona: Extraurbana/Zona Rurale e Frazioni: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 800,00/1.100,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo in comune di Portogruaro (VE) per la zona in questione.

Altre fonti di informazione: Sentiti anche operatori di settore e/o agenzie locali, considerate le condizioni degli immobili visionati che appaiono in stato conservativo insufficiente (certamente gli appartamenti, per quanto visibile e le parti comuni quale, ad esempio, le facciate esterne, per quanto visibile) con necessità di ingenti manutenzioni e/o totale ristrutturazione (piano 2° in particolare), si ritiene congrua un'assunzione di 550,00 €/m2 e 450,00 €/m2 rispettivamente per gli appartamenti di piano primo e secondo. Nel corso dei rilievi e osservazioni effettuati (si rimanda alla sezione edilizia della presente) sono emerse difformità e/o illeciti che presuppongono, da parte del futuro acquirente, il conferimento di incarico a professionista tecnico per preliminare verifica ed analisi, esatte individuazione e determinazione di natura ed entità delle difformità, e conseguente documentazione e pratiche edilizie da presentare. Nel corso della presente, nella sezione edilizia, sono stati indicativamente e sommariamente indagate le difformità e i costi relativi per sanzioni, oneri, professionista tecnico, diritti comunali. Tali costi sono dedotti nel corso della procedura come costi di regolarizzazione in area edilizia. In area catastale erano presenti, anche in questo caso difformità, ragion per la quale il sottoscritto ha provveduto pertanto all'aggiornamento catastale mediante predisposizione di idonea pratica DoCFa e successivo deposito telematico tramite portale SISTer dell'Agenzia delle Entrate. A piano secondo la presenza di bussola vetrata a struttura in legno non è compatibile con l'utilizzo degli spazi comuni e quindi dovrà prevedersi la rimozione e smaltimento della stessa in luogo autorizzato e rimessa in pristino dei luoghi.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.804,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
P.1 - Appartamento comprendente corridoio, soggiorno, cucina/pranzo, due camere, bagno e ripostiglio, locale/stanza (quest'ultimo separato e non collegato all'appartamento, con accesso da pianerottolo comune, vedasi relativo elaborato grafico).	159,61	€ 550,00	€ 87.785,50
P.1 - Balcone dell'appartamento	3,67	€ 550,00	€ 2.018,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 89.804,00
Valore Finale	**€ 89.804,00**
Valore corpo	€ 89.804,00
Valore complessivo intero	€ 89.804,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.804,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	163,28	€ 89.804,00	€ 89.804,00

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%) € 13.470,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **66.333,40**

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Lugugnana, via Fausta n.96

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 70, particella 148, subalterno 8, indirizzo Via Fausta n.96, piano 2, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 174 m2 Totale escluse aree scoperte : 169 m2, rendita € 460,94
Derivante da: Successione di [redacted] registrata a Venezia il 19.7.2023 con N.219488 e Vol.88888

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La frazione di Lugugnana è collocata nella zona sud-est del comune di Portogruaro, a 8 km ca da esso. La frazione risulta attraversata, in direzione est-ovest, dalla SP42 Jesolana. La frazione è in generale facilmente collegata alla viabilità principale tramite la SS14, posta 8 km ca a nord, e tramite la quale (in parte) si raggiunge la grande viabilità della A4/E70 dopo 18 km ca. La predetta SS14 si raggiunge mediante la SP74 dopo 6km ca, prima di San Michele al Tagliamento, oppure tramite la SP70 dopo 11 km ca, in prossimità di Portogruaro. I servizi presenti sono quelli essenziali di frazione, fra cui attività commerciali di base, farmacia, scuole materna, elementare e medie. L'immobile si colloca in posizione pressoché centrale nella frazione, lungo la predetta SP42, in corrispondenza di una rotonda. Gli immobili sono ubicati in comune di Portogruaro, frazione di Lugugnana, via Fausta, tratto della citata SP42. Gli immobili pignorati sono due appartamenti, parte di immobile più ampio e disposto ai piani terra (immobile commerciale, per quanto visibile), primo e secondo (oltre a

sottotetto, soffitta, al grezzo, a piano terzo), oltre alle parti comuni facenti capo agli stessi. L'immobile più ampio, a propria volta, comprende sedime e scoperto pertinenziale. L'accesso avviene da via Fausta, dallo scoperto. A piano terra vi è ingresso con scala comune ai due appartamenti e comprendente una prima rampa scoperta, pianerottolo coperto, vano scala (chiuso) con scale a tre rampe (Sub.16, nell'elaborato planimetrico) per piano che danno accesso ai piani primo e secondo oltre a sottotetto, soffitta, al grezzo, a piano terzo.
Caratteristiche zona: normale
Area urbanistica: Nel CDU rilasciato dal competente ufficio del Comune di Portogruaro si legge, fra l'altro, che il terreno come catastalmente censito ed evidenziato ricade in Zona Territoriale Omogenea B1 di Completamento.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: Nella disponibilità di parte esecutata.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Paolo Vuolo di Cordenons in data 27/03/2012 ai nn. 4961/3710; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/04/2012 ai nn. 10324/1525; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 225.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 25/09/2024 ai nn. 2425 iscritto/trascritto a Venezia in data 09/10/2024 ai nn. 34371/25564; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna; parte esecutata dichiarava che non vi sono spese condominiali e non vi è alcun amministratore.
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: Nessuna. Nessuna; parte esecutata dichiarava che non vi sono spese condominiali e non vi è alcun amministratore.
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: Vedasi Ape allegato
Note Indice di prestazione energetica: Risulta redatto e valido sino al 12.10.2034. Era acquisito dallo scrivente e allegato alla presente.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno **proprietario/i ante ventennio**. In forza di giusti i seguenti titoli.
Note: - successione testamentaria d[redacted], aperta il 18.11.1947 denuncia registrata a Portogruaro il 24.01.1948 n. 12 vol. 123, trascritta a Venezia il 19.06.1948 ai nn. 9773/9447, verbale di pubblicazione di testamento trascritto a Venezia il 27.12.1947 ai nn. 6538/5842; con la quale al defunto, proprietario per l'intero degli immobili identificati al catasto terreni F. 70 M.n. 147 di are 7.70 e M.n. 148 di are 5.60 fabbricato d'accertare all'urbano, succedevano i figl[redacted] in parti uguali per la complessiva quota di 4/6 di proprietà e le figlie[redacted] n parti uguali per la complessiva quota di 2/6 di proprietà gravati dall'usufrutto a favore del coniuge[redacted] successivamente deceduta; [redacted] nota di variazione n. 343 al catasto terreni F. 70 M.n. 147 di are 7.70 e M.n. 148 di are 5.60 venivano variati in F. 70 M.n. 147 di are 7.20, M.n. 148 di are 5.65 e M.n. 208 di are 0.45; - atto di compravendita quota immobiliare in data 11.11.1953 rep. n. 18793 notaio Magrini di Portogruaro, registrato a Portogruaro il 01.12.1953 al n. 425 vol. 85, trascritto a Venezia il 09.12.1953 ai nn. 8970/7622, con il quale[redacted] vendeva ai fratell[redacted] (in alcuni att[redacted]) e [redacted] che acquistavano in parti uguali la quota di 1/6 gravata da usufrutto a favore della madre [redacted] successivamente deceduta, degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 e al catasto terreni F. 70 M.n. 148 di are 5.65; - atto di compravendita quota immobiliare in data 05.05.1959 rep. n. 6265 notaio Giovanni Battista Lapis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 22.05.1959 ai nn. 5828/4819, con il quale[redacted] vendeva ai fratel[redacted] (in alcuni atti[redacted]) e [redacted] che acquistavano in parti uguali la quota di 1/6 gravata da usufrutto a favore della madre[redacted], successivamente deceduta, degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 e al catasto terreni F. 70 M.n. 148 di are 5.65; - atto di compravendita quota immobiliare in data 30.05.1972 rep. n. 35485 notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 14.06.1972 ai nn. 8801/7166, con il quale[redacted] che acquistava la quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 subb. 1, 2, 3 e al catasto terreni F. 70 M.n. 148 di are 5.65; * 31.10.1983 in atti nuovo accatastamento n. 1671/69 con il quale al catasto fabbricati veniva costituito il F. 70 M.n. 148 subb. 7; * 31.10.1983 in atti nuovo accatastamento n. 1672/69 con il quale al catasto fabbricati veniva costituito il F. 70 M.n. 148 subb. 8; * 18.06.2009 in atti frazionamento n. 112696 con il quale al catasto terreni dal frazionamento del F. 70 M.n. 148 di are 565 derivava il F. 70 M.n. 148 di are 5.15. - atto di compravendita quota immobiliare in data 05.05.1959 rep. n. 6265 notaio Giovanni Battista Lapis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 22.05.1959 ai nn. 5828/4819, con il quale[redacted] vendeva ai frate[redacted] in alcuni att[redacted] che acquistavano in parti uguali la quota di 1/6 gravata da usufrutto a favore della madre[redacted] successivamente deceduta, degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 e al catasto terreni F. 70 M.n. 148 di are 5.65; - atto di compravendita quota immobiliare in data 30.05.1972 rep. n. 35485 notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 14.06.1972 ai nn. 8801/7166, con il quale[redacted] vendeva a [redacted] che acquistava la quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 subb. 1, 2, 3 e al catasto terreni F. 70 M.n. 148 di are 5.65; * 31.10.1983 in atti nuovo accatastamento n. 1671/69 con il quale al catasto fabbricati veniva costituito il F. 70 M.n. 148 subb. 7; * 31.10.1983 in atti nuovo accatastamento n. 1672/69 con il quale al catasto fabbricati veniva costituito il F. 70 M.n. 148 subb. 8; * 18.06.2009 in atti frazionamento n. 112696 con il quale al catasto terreni dal frazionamento del F. 70 M.n. 148 di are 565 derivava il F. 70 M.n. 148 di are 5.15.

Titolare/Proprietario: [redacted], proprietario dal 31/03/2010 al 20/01/2023. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Sioni di San

Vito al Tagliamento, in data 31/03/2010, ai nn. 40176/12137; trascritto a Venezia, in data 02/04/2010, ai nn. 11322/6785.
Note: con il quale [redacted] vendevano a [redacted] alcuni at[redacted] che acquistava immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 subb. 7 e 8.

Titolare/Proprietario: [redacted], proprietaria dal 20/01/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Successione; registrato a Venezia, in data 19/07/2023, ai nn. 219488/88888; trascritto a Venezia, in data 31/07/2023, ai nn. 26464/19905.
Note: - successione legittima d[redacted]n alcuni atti [redacted], che era n[redacted] apertasi il 20.01.2023, denuncia registrata a Venezia il 19.07.2023 n. 219488 vol. 88888 e trascritta a Venezia il 31.07.2023 ai nn. 26464/19905, con la quale al defunto, proprietario per intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 70 M.n. 148 subb. 7 e 8, succedeva il coniuge [redacted] corredata da: -- rinuncia ad eredità dei figli in forza di atto registrato a Pordenone il 27.03.2023 al n. 3967 Serie 1T; -- accettazione espressa di eredità in forza di atto in data 26.05.2023 rep. n. 5553 notaio Cristiano Jus di Pordenone, trascritta a Venezia il 06.06.2023 ai nn. 19138/14415.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Ampliamento, modifica e restauro di un fabbricato ad uso abitazione e panificio
Oggetto: Autorizzazione
Presentazione in data 27/12/1951 al n. di prot. 14360
Rilascio in data 19/01/1952 al n. di prot. 14360

Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Ampliamento, modifica e restauro di un fabbricato ad uso abitazione e panificio
Oggetto: Ampliamento, modifica e restauro
Presentazione in data 27/12/1951 al n. di prot. 14360
Rilascio in data 19/01/1952 al n. di prot. 14360

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Ampliamento, modifica e restauro di un fabbricato ad uso abitazione e panificio
Oggetto: Ampliamento, modifica e restauro
Presentazione in data 27/12/1951 al n. di prot. 14360
Rilascio in data 19/01/1952 al n. di prot. 14360

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Ampliamento del fabbricato sito in Lugugnana, come risulta dall'allegato progetto
Oggetto: Autorizzazione
Presentazione in data 06/09/1957 al n. di prot. 11542
Rilascio in data 23/09/1957 al n. di prot. 11542

Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione e negozi (n° 2 appartamenti)

Oggetto: Autorizzazione
Rilascio in data 30/03/1961 al n. di prot. 2991
Abitabilità/agibilità in data 20/03/1963 al n. di prot.

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato ad uso abitazione (n° 2 appartamenti)
Oggetto: Autorizzazione
Rilascio in data 07/06/1965 al n. di prot. 4396
Abitabilità/agibilità in data 19/05/1971 al n. di prot.

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato dal D. L.gs 301/2002
Per lavori: manutenzione straordinaria al fabbricato d'abitazione
Oggetto: Denuncia di Inzio Attività (artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 come modificato dal D. L.gs 301/2002)
Presentazione in data 07/05/2010 al n. di prot. 0021315

15.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planivolumetriche, prospettiche e/o forometriche, interne, differente conformazione scale di accesso.
Regolarizzabili mediante: Pagamento di sanzioni e oneri e incarico a professionista per la redazione di opportuna pratica edilizia, diritti comunali.
Difformità come indicate: € 10.000,00
Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'analisi delle pratiche edilizie ed il corrispondente stato autorizzato complessivo comparato allo stato di fatto realizzato presenta varie difformità per il più ampio fabbricato di cui sono parte i due appartamenti pignorati. In estrema sintesi è possibile ritenere il volume ampliato inferiore al 20% del volume del fabbricato. L'altezza ampliata, inoltre, è inferiore ad un terzo dell'altezza del fabbricato. E' possibile sanare le difformità quantificando i relativi costi indicativamente e sommariamente come segue.
- € 10.329,00 per sanzioni;
- € 2.000,00 ca per oneri.
Si deve tenere presente inoltre, per il futuro acquirente, la contestuale necessità di incaricare un tecnico professionista che presenti la necessaria e prevista documentazione e interloquisca coi competenti uffici comunali. La sua attività può essere quantificata indicativamente e sommariamente in:
- ca € 5.500,00 (oltre accessori per cassa e Iva se e in quanto prevista) corrispondenti a ca € 7.045,50 per compensi e accessori;
- diritti comunali per ca € 100,00-200,00.
Le voci di cui sopra determinano un'ammontare complessivo pari a ca € 19.574,50. Tali costi andranno ripartiti fra i due appartamenti, stanti anche le superfici poco differenti e, pertanto pari : € 19574,50:2 = € 9.787,25 per appartamento che si arrotonda a € 10.000,00 per appartamento.

15.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vedasi nell'allegato CDU
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea B1 Residenziale di Completamento: art. 21 (vedasi allegato CDU).
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda, in ogni caso, al relativo documento citato e allegato (Certificato di Destinazione Urbanistica e rispettivi richiami degli articoli delle NTA ed NTO).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile pignorato, che è appartamento, risulta in zona urbanistica residenziale ai sensi dello strumento urbanistico approvato e allegato e, pertanto, la conformità urbanistica deve ritenersi sussistente.

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

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati in comune di Portogruaro (VE), frazione di Lugugnana, via Fausta n.96. Essi sono due appartamenti posti a piano primo e secondo, facenti parte di più ampio fabbricato complessivamente disposto ai piani terra (immobile commerciale, per quanto visibile), primo, secondo e terzo (sottotetto), oltre alle parti comuni spettanti agli stessi. L'immobile più ampio, a propria volta, comprende sedime e scoperto pertinenziale. L'accesso avviene da via Fausta, dallo scoperto. A piano terra vi è ingresso ai due appartamenti tramite scala comune comprendente una prima rampa scoperta, pianerottolo coperto, portoncino di accesso a vano scala (coperto chiuso), scala a tre rampe per i due piani primo e secondo e arrivo ai rispettivi pianerottoli di piano primo e secondo. Con riferimento all'elaborato planimetrico l'accesso ai due appartamenti avviene tramite i rispettivi pianerottoli di piano primo e secondo, spazi comuni delle scale (Sub.16) che fanno anche accedere al piano terzo (sottotetto, soffitta), a propria volta spazio comune (Sub.16). Dal pianerottolo comune si accede all'appartamento di piano secondo (Sub.8), costituente corpo del secondo lotto (Lotto 2), ove al termine della rispettiva rampa delle scale vi è una sorta di bussola vetrata a struttura lignea che precede il portoncino di ingresso, quest'ultimo con porzione occlusal, forse vetrata e per quanto visibile, quindi corridoio centrale che, a sinistra, fa accedere a tre camere (la seconda con propria uscita su balcone), a destra, a ripostiglio, bagno, pranzo e cucina e, in fondo, a salotto/soggiorno; quest'ultimo presenta propria uscita su balcone. Il balcone ha pavimentazione con piastrelle in ceramica. Prima del portoncino d'ingresso all'appartamento, da medesimo pianerottolo comune di piano secondo e sempre dalla predetta bussola, si può accedere, tramite porta, ad altro locale/stanza che, all'epoca di sopralluogo, si presentava separato, cioè non direttamente collegato all'appartamento di piano secondo appena descritto. Detto locale/stanza si deve presumere fare parte dell'appartamento medesimo, e presenta, fra l'altro, serramenti e finiture analoghe all'appartamento predetto. Analogo discorso anche per wc con accesso dal pianerottolo comune che, seppur non direttamente collegato, deve ritenersi fare parte dell'appartamento descritto. Dalla citata bussola si accede al resto del pianerottolo comune di piano secondo dal quale è possibile accedere, oltre al locale e wc citati, a scala ad unica rampa di accesso a piano terzo (sottotetto, soffitta, al grezzo), zona comune ai due appartamenti. Va osservato che la presenza di detta bussola, con porta sia a fine rampa scala comune di accesso a piano secondo che con altra porta verso il resto del pianerottolo di piano secondo, risulta non compatibile con un utilizzo della scala come spazio comune, che è anche di accesso a piano sottotetto (terzo), zona comune appunto ai due appartamenti. Tale situazione dovrà essere valutata in relazione ad una rimozione della bussola, smaltimento in luogo autorizzato e rimessa in pristino per un regolare utilizzo degli spazi comuni. I serramenti interni sono in legno ad anta singola e/o

doppia a battente e/o a soffietto, con presenza anche di porzioni vetrate interne e/o sopraluce. I serramenti esterni sono in legno con tapparelle in plastica. Era osservata presenza su lato nord-ovest di occasionale serramento in alluminio. I pavimenti sono tipo marmo nella zona giorno, a piastrelle in ceramica nei bagni; mentre le camere sono in ceramica e/o legno tipo parquet. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con porzioni a piastrelle in ceramica per cucina e bagni. La dotazione impiantistica dell'appartamento è, presumibilmente e per quanto visibile, dell'epoca e comprende impianto idrico-sanitario, termico, elettrico, citofono. Va verificato, in generale, lo stato degli impianti rispetto al loro regolare funzionamento e rispetto alle normative vigenti ed alla regola dell'arte in termini di sicurezza e conformità. All'appartamento descritto fanno capo in generale gli spazi comuni quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad esempio, le scale di accesso del vano scala (chiuso coperto), relativi pianerottoli, scale e pianerottolo esterni, piano terzo di sottotetto. Il piano terzo (sottotetto, soffitta) si presenta al grezzo e privo di finiture. La caldaia dell'appartamento di piano secondo risulta ubicata al piano terzo di sottotetto. L'appartamento di piano secondo si presenta in condizioni trascurate, non abitato da tempo e/o in abbandono, con necessità di generali ingenti manutenzioni e/o ristrutturazione. Valgono le considerazioni generali evidenziate per l'appartamento di piano primo e, quindi, l'essere cioè unità immobiliare di vecchia realizzazione (circa anni '60 del secolo scorso) quindi con vetustà dell'edificio e tecniche costruttive dell'epoca spesso caratterizzate da isolamenti scarsi ove presenti e conseguenti elevate dispersioni energetiche. Il più ampio fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato a piano secondo, costituente il presente Lotto 2, si presenta in condizioni non sufficienti e in stato trascurato e/o di abbandono con necessità di generali ingenti manutenzioni e/o ristrutturazione, con il piano secondo non abitato da tempo. Per una migliore descrizione del corpo del lotto si rimanda alle rappresentazioni fotografiche [LOTTO 2 - Doc.9 Rappresentazioni fotografiche viste interne, LOTTO 2 (E LOTTO 1)- Doc.10 Rappresentazioni fotografiche viste esterne, LOTTO 2 (E LOTTO 1) - Doc.11 Rappresentazioni fotografiche parti comuni) ed al rilievo [(LOTTO 2 (E LOTTO 1) - Doc.12 Rilievo dello stato dei luoghi].

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **183,47**
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: vedasi alla sezione edilizia
L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi alla sezione edilizia
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 96; ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 4: T-1-2-3 (sottotetto) piani complessivi di cui fuori terra n. 4: T-1-2-3 (sottotetto) e di cui interrati n. ===

Stato di manutenzione generale: non sufficiente e trascurato
Condizioni generali dell'immobile: Il più ampio fabbricato, di cui è parte l'appartamento pignorato a piano secondo, si presenta in condizioni non sufficienti e in stato trascurato e/o di abbandono, con il piano secondo non abitato da tempo, con necessità di generali ingenti manutenzioni. L'appartamento di piano secondo, Lotto 2, si presenta in condizioni trascurate, non abitato da tempo e/o in abbandono, con necessità di ingenti manutenzioni e/o ristrutturazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.2 - Appartamento comprendente soggiorno, pranzo cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, locale/stanza, wc (entrambi	superf. esterna lorda	1,00	168,58	€ 450,00

questi ultimi separati e non collegati all'appartamento con accesso da pianerottolo comune, vedasi relativo elaborato grafico).				
P.2 - Terrazzo dell'appartamento	superf. esterna lorda	0,25	3,72	€ 450,00
			172,30	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2024 - 2° semestre, Provincia di Venezia, Comune di Portogruaro, Fascia/zona: Extraurbana/Zona Rurale e Frazioni: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 800,00/1.100,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo in comune di Portogruaro (VE) per la zona in questione.

Altre fonti di informazione: Sentiti anche operatori di settore e/o agenzie locali, considerate le condizioni degli immobili visionati che appaiono in stato conservativo insufficiente (certamente gli appartamenti, per quanto visibile e le parti comuni quali, ad esempio, le facciate, per quanto visibile) con necessità di ingenti manutenzioni e/o totale ristrutturazione (piano 2° in particolare), si ritiene congrua un'assunzione di 550,00 €/m2 e 450,00 €/m2 rispettivamente per gli appartamenti di piano primo e secondo. Nel corso dei rilievi e osservazioni effettuati (si rimanda alla sezione edilizia della presente) sono emerse difformità e/o illeciti che presuppongono, da parte del futuro acquirente, il conferimento di incarico a professionista tecnico per preliminare verifica ed analisi, esatte individuazione e determinazione di natura ed entità delle difformità, e conseguente documentazione e pratiche edilizie da presentare. Nel corso della presente, nella sezione edilizia, sono stati indicativamente e sommariamente indagate le difformità e i costi relativi per sanzioni, oneri, professionista tecnico, diritti comunali. Tali costi sono dedotti nel corso della procedura come costi di regolarizzazione in area edilizia. In area catastale erano presenti, anche in questo caso difformità, ragione per la quale il sottoscritto ha provveduto pertanto all'aggiornamento catastale mediante predisposizione di idonea pratica DoCFa e successivo deposito telematico tramite portale SISTer dell'Agenzia delle Entrate. A piano secondo la presenza di bussola vetrata a struttura in legno non è compatibile con l'utilizzo degli spazi comuni e quindi dovrà prevedersi la rimozione e smaltimento della stessa

in luogo autorizzato e rimessa in pristino dei luoghi.

16. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.535,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
P.2 - Appartamento comprendente soggiorno, pranzo cucinino, tre camere, bagno, ripostiglio, locale/stanza, wc (entrambi questi ultimo separati e non collegati all'appartamento con accesso da pianerottolo comune, vedasi relativo elaborato grafico).	168,58	€ 450,00	€ 75.861,00
P.2 - Balcone dell'appartamento	3,72	€ 450,00	€ 1.674,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.535,00
Valore Finale	**€ 77.535,00**
Valore corpo	€ 77.535,00
Valore complessivo intero	€ 77.535,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.535,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	172,30	€ 77.535,00	€ 77.535,00

16. 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%) € 11.630,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **55.904,75**

Data generazione:
23-09-2025 16:09:51

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia