

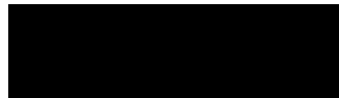
---

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **152/2022**

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

**INTEGRAZIONE AL  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Ing. Marco Iannuccelli  
**Codice fiscale:** NNCMRC79B10G888K  
**Partita IVA:** 01753020930  
**Studio in:** vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434521801  
**Fax:** 0434521801  
**E-mail:** marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it  
**Pec:** marco.iannuccelli@ingpec.eu



A seguito dell'incontro del 14 novembre presso l'ufficio tecnico del Comune di Portogruaro, si riportano le seguenti osservazioni riguardanti le unità immobiliari pignorate.

### **Pratiche edilizie**

L'ufficio tecnico del Comune di Portogruaro ha confermato che negli archivi non è presente alcun titolo abilitativo che autorizzi interventi edilizi sugli immobili in questione.

Esiste unicamente una pratica di condono edilizio, presentata dall'esecutato il 16 giugno 1987 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che risulta ancora aperta e in fase istruttoria. La pratica non è stata conclusa in quanto il richiedente non ha presentato la documentazione integrativa richiesta dal Comune.

Tra la documentazione mancante figura proprio quella necessaria a identificare l'opera o le opere abusive, come la relazione tecnica-descrittiva, le planimetrie e la documentazione fotografica.

Il Comune ha richiesto tale documentazione il 2 marzo 1989 e ha successivamente inviato solleciti in data 25 ottobre 1990 e 12 gennaio 1998. Tuttavia, il richiedente non ha ottemperato alle richieste e il Comune, ad oggi, non ha adottato alcun provvedimento risolutivo.

### **Conformità edilizia e urbanistica degli immobili**

In considerazione di quanto esposto, non è possibile dichiarare la conformità edilizia e urbanistica degli immobili, poiché si presume la presenza di una o più opere abusive effettuate in data non conosciuta.

L'ufficio tecnico del Comune di Portogruaro non rilascia dichiarazioni scritte in merito a questa problematica, ma ha comunicato verbalmente che una possibile soluzione consiste nel completamento della pratica di condono mediante la presentazione della documentazione mancante, operazione che può essere effettuata dall'attuale proprietario o da eventuali futuri proprietari.

In risposta all'osservazione dello scrivente, secondo cui l'attuale proprietario non ha interesse nel concludere la pratica e i futuri acquirenti potrebbero non essere in grado di farlo per mancanza di informazioni sulle opere abusive, l'ufficio tecnico ha indicato come alternativa quella di presentare una domanda per l'annullamento dell'istanza di condono. In tal caso, il Comune potrebbe, a sua discrezione e se lo riterrà opportuno, procedere con i propri accertamenti d'ufficio.

### **Anno di costruzione dell'immobile**

Presso l'ufficio tecnico non è presente alcun documento che indichi con certezza la data di costruzione dell'edificio in cui insistono le unità immobiliari pignorate. Tuttavia, sulla base delle caratteristiche costruttive, è stato comunicato verbalmente che l'edificio potrebbe risalire alla metà del XIX secolo.

L'intero fabbricato è stato classificato come edificio rurale con valore storico-ambientale per il quale il regolamento edilizio comunale consente interventi di restauro e risanamento conservativo di grado 2.

### **Informazioni storiche e catastali**

Dall'atto di compravendita del 22 marzo 1982, con cui l'attuale esecutato ha acquistato gli immobili, si evince che questi erano pervenuti al venditore con un atto del 14 novembre 1957. Questo conferma l'esistenza degli immobili in tale data, ma non fornisce informazioni sull'eventuale realizzazione di opere abusive successive, in particolare dopo il 1° settembre 1967.

Presso il Catasto Fabbricati, la planimetria più antica disponibile risale al 6 febbraio 1987.

Pordenone, 21 dicembre 2024

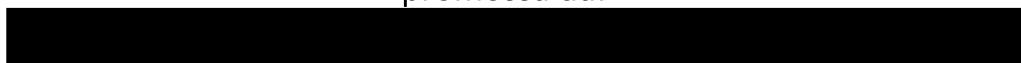
**Ing. Marco Iannuccelli**



---

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **152/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/02/2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marina 47/49 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 1

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Intestatari:** [REDACTED]

- Diritto di Proprietà per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2

**Dati identificativi:** foglio 81, particella 14, subalterno 1, indirizzo Via Marina, piano T, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 2, consistenza 60 m<sup>2</sup>, superficie 70 m<sup>2</sup>, rendita € 288,18

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 3

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Intestatari:** [REDACTED]

- Diritto di Proprietà per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2

**Dati identificativi:** foglio 81, particella 14, subalterno 3, indirizzo Via Marina, piano T, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 2, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie 82 m<sup>2</sup>, rendita € 335,21

### 2. Possesso

**Bene:** Via Marina 47/49 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 1

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2022 per l'importo mensile di euro 300,00; il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.; registrato a Portogruaro il 26/04/2022 ai nn. 2087/3T; tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/03/2028

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 3

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2022 per l'importo mensile di euro 300,00; il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.; registrato a Portogruaro il 26/04/2022 ai nn. 2087/3T; tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/03/2028

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

**Bene:** Via Marina 47/49 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 1

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

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 3

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marina 47/49 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 3

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Marina 47/49 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 1

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 3

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Marina 47/49 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 3

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marina 47/49 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Locale commerciale - sub. 3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Marina 47/49 – 30026 Portogruaro (VE)

**Lotto:** 001

**Prezzo:** € 82.990,00

Beni in **Portogruaro (VE)** - Frazione **Lugugnana** - Via Marina 47 /49

**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: Locale commerciale - sub. 1.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 47**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2

Dati identificativi: foglio 81, particella 14, subalterno 1, indirizzo Via Marina, piano T, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 2, consistenza 60 m<sup>2</sup>, superficie 70 m<sup>2</sup>, rendita € 288,18

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi (diversa forometria esterna e diversa distribuzione degli spazi interni)

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione al Catasto Fabbricati (Docfa)

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 3.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 49**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

Dati identificativi: foglio 81, particella 14, subalterno 3, indirizzo Via Marina, piano T, comune Portogruaro, categoria C/1, classe 2, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie 82 m<sup>2</sup>, rendita € 335,21

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi (diversa forometria esterna e diversa distribuzione degli spazi interni)

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione al Catasto Fabbricati (Docfa)

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi ottimi

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Portogruaro 14 km, Aeroporto di Venezia - Marco Polo 63 km, Aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari 62 km, Autostazione Portogruaro 14 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED] **con contratto di locazione stipulato in data** 28/03/2022 **per l'importo di euro** 300,00 **con cadenza mensile; il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.; registrato a Portogruaro il** 26/04/2022 **ai nn.** 2087/3T; **tipologia contratto:** 6+6, **scadenza** 28/03/2028

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**



**Note:** il contratto di locazione e il corrispondente canone pattuito riguardano entrambe le unità immobiliari pignorate, oltre a altre 2 unità immobiliari che non sono coinvolte nella procedura esecutiva.

In base alla tipologia e alla superficie degli immobili, si stima che il canone mensile pattuito di € 300,00 sia così ripartito:

- € 250,00 per le 2 unità immobiliari pignorate;

- € 50,00 per le altre 2 unità immobiliari non coinvolte nella procedura esecutiva.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 1**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 47**

##### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 16/07/2010 ai nn. 22935/9110; registrato a Portogruaro in data 22/07/2010 ai nn. 1692/1T; iscritto/trascritto a Venezia in data 23/07/2010 ai nn. 25521/5663; importo ipoteca: € 110.000; importo capitale: € 55.000

##### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19789/3377; importo ipoteca: € 238.586,82.

##### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; iscritto/trascritto a Venezia in data 17/12/2019 ai nn. 42293/7560; importo ipoteca: € 50.000,00

##### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili; Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 20/10/2022 ai nn. 2503; iscritto/trascritto a Venezia in data 16/11/2022 ai nn. 41982/29818.

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 3**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 49**

##### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di Notaio Paolo Pasqualis in data 16/07/2010 ai nn. 22935/9110; registrato a Portogruaro in data 22/07/2010 ai nn. 1692/1T; iscritto/trascritto a Venezia in data 23/07/2010 ai nn. 25521/5663; importo ipoteca: € 110.000; importo capitale: € 55.000

##### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. contro [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Venezia in data 19/06/2017 ai nn. 19789/3377; importo ipoteca: € 238.586,82.

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 17/12/2019 ai nn. 42293/7560; importo ipoteca: € 50.000,00

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 17/12/2019 ai nn. 42293/7560; importo ipoteca: € 50.000,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 1**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 47**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Attestazione Prestazione Energetica: Presente - Classe energetica E  
Indice di prestazione energetica non rinnovabile: 204,55 KWh/m²anno.

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 3**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 49**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Attestazione Prestazione Energetica: Presente - Classe energetica D  
Indice di prestazione energetica non rinnovabile: 725,79 KWh/m²anno.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 1**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 47**

**Proprietari da ante ventennio ad oggi (attuali proprietari)**

[REDACTED] Diritto di  
Proprietà per 1/2; [REDACTED]  
- Diritto di Proprietà per 1/2; In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Americo Pasqualis in data 22/03/1982, ai nn. 67748/22582; registrato a Pordenone in data 13/04/1982 ai nn. 888; trascritto a Venezia in data 20/04/1982 ai nn. 6770/5884.

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 3**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 49**

**Proprietari da ante ventennio ad oggi (attuali proprietari)**

[REDACTED] Diritto di  
Proprietà per 1/2; [REDACTED]  
- Diritto di Proprietà per 1/2; In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Americo Pasqualis in data 22/03/1982, ai nn. 67748/22582; registrato a Pordenone in data 13/04/1982 ai nn. 888; trascritto a Venezia in data 20/04/1982 ai nn. 6770/5884.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 1**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 47**

**Istanza di condono edilizio ai sensi della legge n. 47/85 n. 2935**

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 16/06/1987 al n. di prot. 14472

La pratica risulta depositata ma non ancora definita

Agibilità non rilasciata

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 3**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 49**

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta presso gli archivi comunali

**7.1 Conformità edilizia:**

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 1**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 47**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 3**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 49**

Per quanto sopra 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.

Vincoli di carattere urbanistico: Edificio di particolare valore storico e ambientale - art. 42 delle Norme Tecniche Operative.

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 1**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 47**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 3**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 49**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Locale commerciale - sub. 1**

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un maggior fabbricato elevato su 3 piani fuori terra. L'immobile è attualmente adibito a sala slot e magazzino e risulta direttamente collegato, tramite una porta interna, all'unità adiacente destinata a bar, caffetteria e ricevitoria (oggetto di vendita dello stesso lotto). L'immobile non è dotato di servizi igienici. Altezza utile interna di circa 3,5 metri.

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'unità immobiliare: **mediocri**

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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Infissi esterni (fronte strada)	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>metallo con singolo vetro</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi esterni (retro immobile)	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno con singolo vetro</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Manto di copertura	materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne (fronte strada)	materiale: <b>mattoni e cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne (retro immobile)	materiale: <b>mattoni e cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>faccia a vista</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>telaio in metallo e singolo vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Rivestimento	materiale: <b>intonaco al civile e perline in legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>

**Impianti (per quanto accertabile):**

Antenna collettiva	tipologia: <b>non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Energia solare	tipologia: <b>non presente</b>
Gas	tipologia: <b>non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>non presente</b>
Termico	tipologia: <b>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	70,00	1,00	70,00
			<b>70,00</b>

Descrizione: **Locale commerciale - sub. 3**

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un maggior fabbricato elevato su 3 piani fuori terra. L'immobile è attualmente adibito a bar, caffetteria, ricevitoria e risulta direttamente collegato, tramite una porta interna, all'unità adiacente utilizzata come sala slot e magazzino (oggetto di vendita dello stesso lotto). L'immobile è dotato di servizi igienici (bagno + antibagno). Altezza utile interna di circa 3,5 metri.

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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Infissi esterni (fronte strada)	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>metallo con singolo vetro</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi esterni (retro immobile)	tipologia: <b>ante a battente</b>

	materiale: <b>legno con singolo vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Manto di copertura	materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne (fronte strada)	materiale: <b>mattoni e cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne (retro immobile)	materiale: <b>mattoni e cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>faccia a vista</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>telaio in metallo e singolo vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Rivestimento	materiale: <b>intonaco al civile e perline in legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>
<b>Impianti (per quanto accertabile):</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>terrestre</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>monosplit a parete</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Energia solare	tipologia: <b>non presente</b>
Gas	tipologia: <b>non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>acquedotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>sufficienti</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	82,00	1,00	82,00
			<b>82,00</b>

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

Per la valutazione degli immobili 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 e osservatori mercato immobiliare.

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 e borsini immobiliari

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

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare

**8.2 Valutazione corpi:****Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 1****Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 47**

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 **600,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.000,00
Valore complessivo intero			€ 42.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.000,00

**Identificativo corpo: Locale commerciale - sub. 3**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Portogruaro (VE), Via Marina 49**

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 **700,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	82,00	€ 700,00	€ 57.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.400,00
Valore complessivo intero			€ 57.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.400,00

### Riepilogo

Locale commerciale sub. 1 - valore complessivo diritto e quota	€ 42.000,00
Locale commerciale sub. 3 - valore complessivo diritto e quota	€ 57.400,00
Totale	€ 99.400,00

### 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.	€ 14.910,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 1.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 82.990,00</b>
---	--------------------



**ALLEGATI**

- 01) Attestato di prestazione energetica - sub. 1
- 02) Attestato di prestazione energetica - sub. 3
- 03) Atto di provenienza
- 04) Comunicazione in merito all'insussistenza provvedimenti sanzionatori
- 05) Contratto di locazione
- 06) Documentazione anagrafica
- 07) Documentazione catastale - sub. 1
- 08) Documentazione catastale - sub. 3
- 09) Documentazione edilizia
- 10) Documentazione fotografica - sub. 1
- 11) Documentazione fotografica - sub. 3
- 12) Documentazione stato civile

Pordenone, 25 gennaio 2024

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