

---

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

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **150/2017** (a cui è stata riunita la procedura n. 159/2019)  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**INTEGRATO COME DA NOTA VERBALE**  
**UDIENZA dd. 06.11.2019**

**Lotti:**  
**001 - Abitazione e terreno**

[REDACTED]

**Esperto alla stima:** Lorenzo Quattrin  
**Codice fiscale:** QTTLNZ64E31G888W  
**Partita IVA:** 01053060933  
**Studio in:** Via Montello 27 - 33080 Zoppola  
**Telefono:** 0434574707  
**Fax:**  
**Email:** studio.quattrin.ing@gmail.com  
**Pec:** lorenzo.quattrin@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Apicilia n. 10 e [REDACTED] - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** Gli immobili sono localizzati in una frazione del Comune di San Michele al Tagliamento, denominata San Giorgio al Tagliamento loc. Pozzi. Trattasi di zona periferica situata a circa 5 km dal centro di San Michele al Tagliamento e a circa 4,5 km dal centro di Latisana, dove si trovano i servizi ed esercizi commerciali e pubblici.

**Lotto:**001 - Abitazione e terreno

**Corpo:**A - villa

**Categoria:**Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**

al catasto fabbricati:

[REDACTED]

foglio 12, particella 314, subalterno 3, indirizzo Via Apicilia n.10, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/7, classe 4, consistenza 15,5 vani, superficie 365 mq, rendita € 840,53.

al catasto terreni:

[REDACTED]

sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 12, particella 314, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1200

**Corpo:**B - terreno

**Categoria:**residenziale

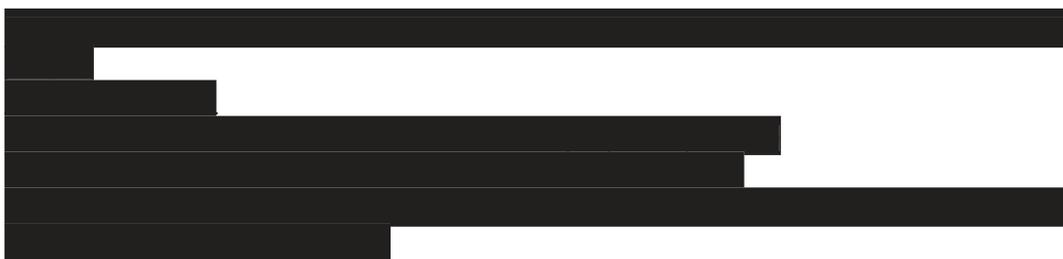
**Dati Catastali:**

al catasto terreni:

[REDACTED]

sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 12, particella 428, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 4773mq, reddito dominicale: € 54,23, reddito agrario: € 29,58

[REDACTED]



## 2. Possesso

**Bene:**Via Apicilia n. 10 e [REDACTED] - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

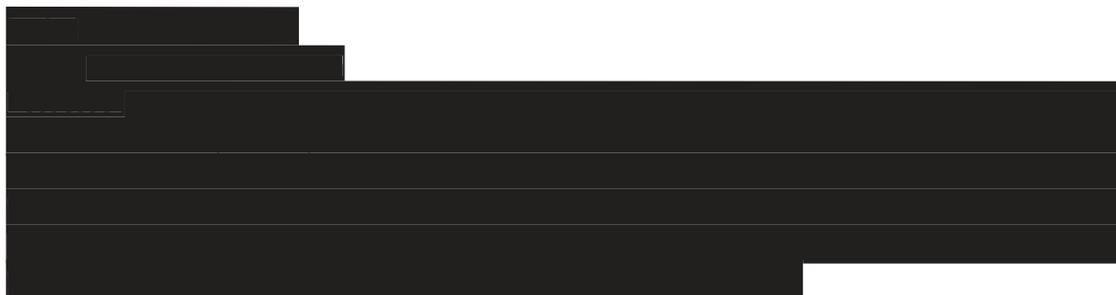
**Lotto:**001 - Abitazione e terreno

**Corpo:**A - villa

**Possesso:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:**B - terreno

**Possesso:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari



## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:**Via Apicilia n. 10 e [REDACTED] - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:**001 - Abitazione e terreno

**Corpo:**A - villa

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

**Corpo:**B - terreno

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



## 4. Creditori Iscritti

**Bene:**Via Apicilia n. 10 e [REDACTED] - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:**001 - Abitazione e terreno

**Corpo:A** - villa

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

**Corpo:B** - terreno

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**5 Comproprietari**

**Beni:**Via Apicilia n. 10 [REDACTED] - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:**001 - Abitazione e terreno

**Corpo:A** - villa

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:B** - terreno

Comproprietari: Nessuno

[REDACTED]

**6. Misure Penali**

**Beni:**Via Apicilia n. 10 [REDACTED] - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:**001 - Abitazione e terreno

**Corpo:A** - villa

**Misure Penali:** NO

**Corpo:B** - terreno

**Misure Penali:** NO

[REDACTED]

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:**Via Apicilia n. 10 e [REDACTED] - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:**001 - Abitazione e terreno

**Corpo:**A - villa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:**B - terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:**Via Apicilia n. 10 [REDACTED] - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:**001 - Abitazione e terreno

**Prezzo da libero:** € 238.421,03

**Prezzo da occupato:** € 238.421,03



## Premessa

Il sottoscritto Quattrin Lorenzo, ingegnere,

, libero professionista iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Pordenone al n. 541/A, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 27, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 30.10.2018, in evasione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate: Nei due sopralluoghi effettuati in data 25.03.2019 e 01.04.2019, ho provveduto ad ispezionare internamente ed esternamente gli immobili oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto altresì ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Formazione dei lotti: Trattandosi di varie unità immobiliari, si è ritenuto di procedere alla formazione di due lotti.

Aggiornamento: Durante l'udienza del 06.11.2019 il G.E. dott. Francesco Tonon, incaricava il sottoscritto perito estimatore al ricalcolo del valore del lotto 1 tenendo conto che il bene viene venduto per l'intero. Il presente rapporto di valutazione tiene conto di tale modifica.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE)**  
Via Apicilia n. 10 e Via Madonnetta n. 9/A

### **Lotto:001 - Abitazione e terreno**

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 - villa.**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 Frazione San Giorgio al Tagliamento - località Pozzi, Via Apicilia n. 10**

Note: Abitazione unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra edificata nel 1975 e dotata di ampio scoperto di pertinenza. La proprietà comprende un ulteriore area scoperta (ricadente su altro mappale), costituente il corpo B del presente lotto.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di [REDACTED] - Piena proprietà**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di [REDACTED] - Piena proprietà**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/6 di [REDACTED] - Piena proprietà**

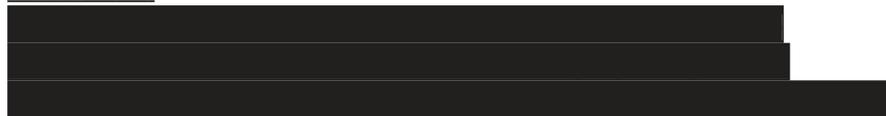
#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La sig.ra [REDACTED] è titolare dei diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare fin dalla data di apertura della successione in morte del signor [REDACTED] [REDACTED] come da atto di Accettazione di legato a rogito notaio Guido Bevilacqua in data 11/06/2015 ai nn. 47116/34705, registrato a Pordenone in data 23/06/2015 al n. 5792/1T e trascritto a Venezia in data 23/06/2015 ai nn. 17451/12267. Inoltre i coniugi [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale come da atto di Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Guido Spanò di San Giuliano in data 10/02/2010 ai nn. 67.013/21.718, registrato a Latisana il 15/02/2010 al n. 34/1T e trascritto a Venezia il 16/02/2010 ai nn. 5476/3193, nel quale è inserita una clausola per il diritto di usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento a favore del coniuge superstite.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

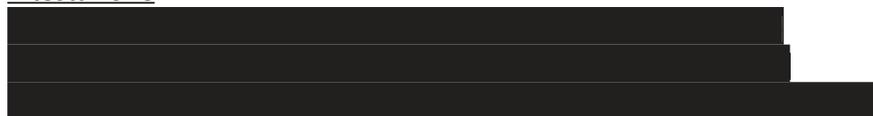


foglio 12, particella 314, subalterno 3, indirizzo Via Apicilia n.10, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/7, classe 4, consistenza 15,5 vani, superficie 365 mq, rendita € 840,53  
Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/11/2011 protocollo n. VE0134438 in atti dal 30/08/2012 Registrazione: UR Sede: Portogruro Volume: 9990 n. 454 del 27/07/2012 succ. Scanferla Bruno Domenico (n. 17749.2/2012).

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con: mappale n. 287, mappale n. 492, mappale n. 289, mappale n. 361, mappale n. 428.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:



sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 12, particella 314, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1200

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/11/2011 protocollo n. VE0134438 in atti dal 30/08/2012 Registrazione: UR Sede: Portogruro Volume: 9990 n. 454 del 27/07/2012 succ. [REDACTED] (n. 17749.2/2012).

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con: mappale n. 287, mappale n. 492, mappale n. 289, mappale n. 361, mappale n. 428.

Note: Area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile ha subito alcune variazioni ai divisori interni.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: Le variazioni sono le seguenti: Piano terra: rimosso muro divisorio nello studio al piano terra, creata porta di collegamento tra studio e deposito, realizzato divisorio all'interno del deposito, scala interna di collegamento tra piano terra e primo di diversa forma e posizione. Piano primo: rimossi i divisori tra corridoio, pranzo camera e ripostiglio.

Aggiornamento delle planimetrie catastali.: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - terreno.**

**residenziale sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30020 frazione: San Giorgio al Tagliamento, Via Apicilia n. 10**

Note: Terreno adiacente all'abitazione principale, costituente pertinenza della stessa.

**Quota e tipologia del diritto:**

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted]  
sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 12, particella 428, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 4773mq, reddito dominicale: € 54,23, reddito agrario: € 29,58  
Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/11/2011 protocollo n. VE0134438 in atti dal 30/08/2012 Registrazione: UR Sede: Portogruro Volume: 9990 n. 454 del 27/07/2012 succ. [redacted] (n. 17749.2/2012).

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario con: mappale n. 118, mappale n. 285, mappale n. 287, mappale n. 314, mappale n. 361, mappale n. 564, mappale n. 124, mappale n. 232, mappale n. 108, mappale n. 576, mappale n. 530.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lotto insiste un piccolo accessorio ad uso gazebo con struttura portante in elevazione in legno, non accatastato e privo di autorizzazione edilizia e delle altre autorizzazioni previste dalle normative di settore sulle costruzioni. Si ritiene che tale difformità sia sanabile con la demolizione di tale accessorio.

Regularizzabili mediante: Demolizione/rimozione totale

Note: Oneri già inclusi per la demolizione/rimozione dell'accessorio al fine di rendere l'immobile regolare dal punto di vista edilizio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto 01 è costituito da corpo A: fabbricato ad uso civile abitazione e corpo B: terreno di pertinenza all'abitazione.

Il corpo A consiste in una abitazione unifamiliare sviluppato su due piani fuori terra.

Il corpo B consiste in terreno limitrofo all'abitazione di cui al corpo A, costituente il giardino e l'accesso all'abitazione stessa.

L'abitazione e terreno in oggetto, sono accessibili dal civico n. 10 di via Apicilia in località Pozzi frazione San Giorgio al Tagliamento.

**Caratteristiche zona:**periferica normale

**Area urbanistica:**mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:**scuole (assenti), negozi, esercizi commerciali (scarsi), uffici pubblici (scarsi), banche, poste, assicurazioni (scarsi), impianti sportivi (scarsi)

**Caratteristiche zone limitrofe:**miste residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:**Latisana, Bibione.

**Attrazioni paesaggistiche:**spiaggia di Bibione.

**Attrazioni storiche:**Non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:**fermata autobus 1 km, Stazione autobus 5 km, Stazione treni 5 km, Aeroporto 55 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - villa**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Apicilia n. 10**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - terreno**

**residenziale sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Apicilia n. 10**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**-Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/08/2015 ai nn. 23110/3906; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 53455.07.

**-Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/12/2015 ai nn. 34347/5760; Importo ipoteca: € 45000; Importo capitale: € 36907.50.

**-Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 29/05/2017 ai nn. 1991 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2017 ai nn. 19137/12601.

**-Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PORDENONE; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/11/2015 ai nn. 30890/5173; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 1846978.76.

**-Altra limitazione:** Descrizione onere: ACCETTAZIONE DI LEGATO; A rogito di NOTAIO GUIDO

BEVILACQUA in data 11/06/2015 ai nn. 47116/34705; Registrato a PORDENONE in data 23/06/2015 ai nn. 5792/1T; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/06/2015 ai nn. 17451/12267.

**-Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 27/06/2019 ai nn. 4077 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/07/2019 ai nn. 25.179/17501.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - villa

**-Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/08/2015 ai nn. 23110/3906; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 53455.07.

**-Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/12/2015 ai nn. 34347/5760; Importo ipoteca: € 45000; Importo capitale: € 36907.50.

**-Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 29/05/2017 ai nn. 1991 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2017 ai nn. 19137/12601.

**-Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PORDENONE; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/11/2015 ai nn. 30890/5173; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 1846978.76.

**-Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 27/06/2019 ai nn. 4077 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/07/2019 ai nn. 25.179/17501.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - terreno

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - villa

sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Apicilia n. 10

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è presente condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non è presente condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Adattabilità previa installazione di impianto servoscala e modifiche interne ed esterne

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non è presente condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 32367/2019 a firma ing. Lorenzo Quattrin dd. 09/04/2019. Edificio ricadente in classe energetica E - EPgl, nren 127,94 kWh/mq anno.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Rilevate.

**Identificativo corpo:** B - terreno

**residenziale sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Apicilia n. 10**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è presente condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non è presente condominio.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non è presente condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di terreno.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non rilevate.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 15/11/2011.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. A. Pasqualis, in data 14/07/1973, ai nn. 38490; trascritto a Venezia, in data 26/07/1973, ai nn. 13759/11262.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**dal 15/11/2011 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a PORTOGRUARO, in data 20/11/2014, ai nn. 28913/20779.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – villa

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 15/11/2011.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Palmegiano, in data 09/05/1979, ai nn. 26505; trascritto a Venezia, in data 22/05/1979, ai nn. 8520/7100.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**dal 15/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a PORTOGRUARO, in data 20/11/2014, ai nn. 28913/20779.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - terreno

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Frazione San Giorgio al Tagliamento - località Pozzi, Via Apicilia n. 10**

Numero pratica: 5633

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione per Lavori Edili

Per lavori: Nuova costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/04/1973 al n. di prot. 4599

Abitabilità/agibilità in data 30/08/1975 al n. di prot. 2785

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - villa

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Frazione San Giorgio al Tagliamento - località Pozzi, Via Apicilia n. 10**

Numero pratica: 27694

Intestazione: [REDACTED]

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

Note tipo pratica: Sanatoria ai sensi legge n. 47 del 28 febbraio 1985

Per lavori: Sanatoria ai sensi legge n. 47 del 28 febbraio 1985 per PORTICATO E MODIFICHE PARTIZIONI INTERNE

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 15/11/1986 al n. di prot. 28993/86

Rilascio in data 28/02/1991 al n. di prot. 28993/86

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - villa

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7] – Corpo A**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile ha subito alcune variazioni ai divisori interni.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare riscontrate sono le seguenti: Piano terra: partizione interna dei locali, scala interna di collegamento tra piano terra e primo. Piano primo: partizione interna dei locali.

Regolarizzazione mediante SCIA in Sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa inoltre che, a specifica richiesta sulla insussistenza di provvedimenti sanzionatori, il "Settore uso ed assetto del territorio - Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di San Michele al Tagliamento, in data 16.04.2019 ha comunicato che " lo scrivente settore non rilascia detto certificato".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - villa

**Terreno residenziale – Corpo B terreno di pertinenza abitazione**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul terreno, insiste un piccolo accessorio ad uso gazebo con struttura portante di elevazione in legno, non accatastato e privo di autorizzazione edilizia e delle autorizzazioni previste dalle normative di settore sulle costruzioni. Si ritiene che tale difformità sia sanabile con la demolizione di tale accessorio.

Regolarizzabili mediante: Demolizione/rimozione totale

Descrizione delle opere da sanare: Si è rilevata la presenza di un piccolo accessorio ad uso

gazebo, mai stato autorizzato e non presente nelle schede catastali. Trattasi di un piccolo fabbricato in legno, privo di pareti, per il quale non si ritiene conveniente chiedere l'autorizzazione in sanatoria, bensì si ritiene opportuna la demolizione totale di suddetta superfettazione.

Demolizione accessorio ad uso gazebo: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa inoltre che, a specifica richiesta sulla insussistenza di provvedimenti sanzionatori, il "Settore uso ed assetto del territorio - Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di San Michele al Tagliamento, in data 16.04.2019 ha comunicato che " lo scrivente settore non rilascia detto certificato".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - terreno

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 - C2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.
Rapporto di copertura:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.
Altezza massima ammessa:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.
Volume massimo ammesso:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si precisa inoltre che, a specifica richiesta sulla insussistenza di provvedimenti sanzionatori, il "Settore uso ed assetto**

del territorio - Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di San Michele al Tagliamento, in data 16.04.2019 ha comunicato che " lo scrivente settore non rilascia detto certificato".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - villa

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 - C2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.
Rapporto di copertura:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.
Altezza massima ammessa:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.
Volume massimo ammesso:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Si veda allegato n. 9 "Dichiarazione di Destinazione urbanistica" rilasciata dal comune di San Michele al Tagliamento.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - terreno

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - villa**

Abitazione unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra edificata nel 1975 e dotata di ampio scoperto di pertinenza. Al piano terra l'abitazione è composta da un ampio porticato e da vani accessori quali: la centrale termica, un bagno, uno studio, due uffici, una taverna ed un magazzino. Mediante scala interna, o dal vialetto d'ingresso con la scala esterna, si accede al piano primo, composto da un ampio porticato, un grande soggiorno, una cucina, tre camere da letto e due bagni. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, con l'aggiunta di rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina, i serramenti

esterni sono in legno con vetrocamera ed il manto di copertura è in coppi di laterizio. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario alimentato a gas di rete con radiatori in ogni stanza ed una stufa a legna (tipo stube) ubicata al piano terra che serve anche il piano primo. Tutta l'abitazione è completamente rifinita con intonaci tinteggiati, spatolati a calce e pavimentazioni in marmo/piastrelle e/o legno di pregio in ottimo stato di conservazione. L'area esterna di pertinenza comprende vialetti carrai e pedonali illuminati e pavimentati con porfido e scaglie di pietra, un'area barbecue con caminetto e rubinetto per l'acqua oltre a spazi a verde piantumati con alberi a medio fusto. La proprietà comprende un'ulteriore area scoperta di pertinenza (ricadente su altro mappale), costituente il corpo B del presente lotto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

4/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

### 3. Quota e tipologia del diritto

1/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **479,15 (sup. lorda)**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 10 di via Apicilia.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,28 al piano terra e 2,78 al piano primo.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile stimato, complessivamente si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Presenta finiture di pregio.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

Tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai

Tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**  
condizioni: **buone**

Strutture verticali

Materiale: **muratura** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

Tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni

Tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura Materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna Materiale: **marmo** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Zona giorno

Pavim. Interna Materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Zona notte

Pavim. Interna Materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Servizi Igienici

#### Impianti:

Elettrico Tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
Note: conformità non rilevabile.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **stufa** condizioni: **buone**  
Note: La stufa è ubicata al piano terra ma riscalda sia parte del piano terra sia parte del piano primo.

Termico Tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio e ventilonvettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie commerciale lorda, desunta dalle planimetrie catastali e progetti edilizi depositati e opportunamente verificata in loco.

La superficie commerciale è stata determinata conteggiando al 100% le superfici lorde del primo piano ad uso residenziale (pari a 175.45 mq) alle quali sono state sommate le superfici commerciali relative a piano terra per la parte avente finitura di tipo residenziale (pari a 171,40 mq conteggiata al 50% perché seppur presenti finiture di tipo residenziale al pari del piano primo, i vani non rispettano i requisiti di abitabilità), quelle relative al piano terra ad uso deposito e CT (pari a 44,80 mq conteggiate al 25%) e le superfici commerciali relative al portico al piano terra ed al piano primo (pari a 87,50 mq conteggiate al 30%).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale - piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	175,45	€ 1.200,00
Residenziale - piano terra (privo dei requisiti di abitabilità)	sup lorda di pavimento	0,50	85,70	€ 1.200,00

Deposito e CT piano terra	sup lorda di pavimento	0,25	11,20	€ 1.200,00
Portici piano terra e primo	sup lorda di pavimento	0,30	26,25	€ 1.200,00

298,60

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Sementre 1 - Anno 2019

Zona: Suburbana/San Giorgio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

**Descrizione: Terreno residenziale**di cui al punto **Corpo B – terreno di pertinenza abitazione**

Trattasi di terreno di pertinenza dell'abitazione di cui al mappale 314 sub 3 (Corpo A), composto da ingresso carraio a servizio dell'abitazione, vialetto carrabile, lastricato uso parcheggio, gazebo, pompa di carburante, campo da tennis in disuso, area a prato piantumata. Il terreno è dotato di illuminazione e recinzioni metalliche e/o in c.a.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.773,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente cortile residenziale

Sistemazioni agrarie area a giardino

Sistemi irrigui presenti non presenti

Colture erbacee prato

Colture arboree piante ornamentali

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie catastale desunta dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup reale lorda	1,00	4.773,00	€ 10,50
			<b>4.773,00</b>	

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

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari mediamente registrati nella zona in recenti compravendite per unità immobiliari ad uso residenziale.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Portogruaro; Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari: San Michele al Tagliamento, Zona Suburbana/San Giorgio: Valore minimo 1100 €/mq - Valore massimo 1400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita immobiliare pubblicati su siti web specializzati.

**8.2 Valutazione corpi:****A - villa. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 358.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale - piano primo	175,45	€ 1.200,00	€ 210.540,00
Residenziale - piano terra (privo dei requisiti di abitabilità)	85,70	€ 1.200,00	€ 102.840,00
Deposito e CT piano terra	11,20	€ 1.200,00	€ 13.440,00
Portici piano terra e primo	26,25	€ 1.200,00	€ 31.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 358.320,00
Valore corpo			€ 358.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 358.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 358.320,00

**B - terreno. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.116,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	4.773,00	€ 10,50	€ 50.116,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.116,50
Valore corpo			€ 50.116,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.116,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.116,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - villa	Abitazione in villini [A7]	298,60	€ 358.320,00	€ 358.320,00
B - terreno	residenziale	4.773,00	€ 50.116,50	€ 50.116,50

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria € 61.265,48

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.750,00

Diritto di abitazione a favore della sig.ra sulla casa  
adibita a residenza familiare € -104.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **238.421,03**

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Allegati:**

- 1 - Decreto di nomina perito estimatore Tribunale di Pordenone;
- 2 - Atto di provenienza;
- 3 - Visure catastali;
- 4 - Estratto di mappa catastale;
- 5 - Schede catastali;
- 6 - Elaborati fotografici;
- 7 - Titoli abilitativi edilizi;
- 8 -Attestati di Prestazione Energetica;
- 9 - Certificato di destinazione urbanistica;
- 10 - Certificato di residenza, Certificato di matrimonio;
- 11 - Copia contratto d'affitto;
- 12 - Atto di accettazione di legato, Atto di costituzione fondo patrimoniale;
- 13 - Certificato assenza provvedimenti sanzionatori

Data generazione:  
20-12-2019 10:12:17

L'Esperto alla stima  
**Lorenzo Quattrin**