# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC Gestione Crediti**

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **224/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2018 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Immobili pignorati in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), fraz. Cesarolo, Residence Eleonora via Conciliazione n. 170/a

**Lotto 001 – unico**

**villetta a schiera: abitazione+garage+scoperto esclusivo**

**Esperto alla stima:** **Arch. Francesca Aiello**
**Codice fiscale:** LLAFNC62L60F839P
**Partita IVA:** 07970711219
**Studio in:** Via Montereale 33 - 33170 Pordenone
**Telefono:** 349-1483584
0434-030144
**Fax:** 0434-365778
**Email:** francescaaiello.arch@libero.it
**Pec:** arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** via Conciliazione n. 170/a - complesso residenziale "Residence Eleonora" – Cesarolo – San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028
**Descrizione zona:**
I beni immobili pignorati (afferenti al lotto unico) sono siti in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), in zona residenziale di recente espansione della frazione di Cesarolo, servita tangenzialmente dall'asse viario principale SP 74, che collega il capoluogo di San Michele al Tagliamento con la località turistica balneare e termale di Bibione (v. ALL. 2.1).

**Lotto:** 001 - unico
**Corpo:** villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo)
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]
**Dati Catastali:**
ABITAZIONE:
Dal 05.11.2004 (v. ALL. 2.8):
[redacted]
per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
foglio 39, particella 369, subalterno 10, scheda catastale costituzione protocollo n. VE0152231 del 26.07.2004, indirizzo via Conciliazione, piano T-1, Comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie totale 130,00 mq; totale escluse aree scoperte 127,00 mq, rendita € 352,48;
GARAGE:
Dal 05.11.2004 (v. ALL. 2.9):
[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
foglio 39, particella 369, subalterno 11, scheda catastale costituzione protocollo n. VE0152231 del 26.07.2004, indirizzo via Conciliazione, piano T, Comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza 18,00 mq, superficie 22,00 mq, rendita € 20,45;
SCOPERTO ESCLUSIVO:
Dal 26.07.2004 (v. ALL. 2.10; ALL. 2.7):
Bene comune non censibile - comune al sub. 10 (abitazione) ed al sub. 11 (garage) della medesima proprietà; foglio 39, particella 369, subalterno 12, indirizzo via Conciliazione, piano T, Comune San Michele al Tagliamento (VE);

## 2. Possesso

**Bene:** via Conciliazione n. 170/a - complesso residenziale "Residence Eleonora" - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - unico
**Corpo:** villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo)
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Conciliazione n. 170/a - complesso residenziale "Residence Eleonora" - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - unico
**Corpo:** villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo)
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** adattabilità

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Conciliazione n. 170/a - complesso residenziale "Residence Eleonora" - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - unico
**Corpo:** villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo)
**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti in nome e per conto di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. (creditore procedente)
**Creditore intervenuto:** UNICREDIT SPA e per essa DOBANK SPA

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Conciliazione n. 170/a - complesso residenziale "Residence Eleonora" - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo)

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Conciliazione n. 170/a - complesso residenziale "Residence Eleonora" - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - unico
**Corpo:** villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo)
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Conciliazione n. 170/a - complesso residenziale "Residence Eleonora" - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - unico
**Corpo:** villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo)
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Conciliazione n. 170/a - complesso residenziale "Residence Eleonora" - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - unico
**Prezzo a base d'asta del lotto: € 177.535,95=**

## SOMMARIO:

pag.
**LOTTO 001 - unico: villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo) ..... 5**
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita ..... 6
Identificativi catastali del corpo ..... 6
Informazioni in merito alla conformità catastale ..... 9
2) Descrizione generale (quartiere e zona) ..... 9
3) Stato di possesso ..... 10
4) Vincoli ed oneri giuridici ..... 10
5) Altre informazioni per l'acquirente ..... 11
6) Attuali e precedenti proprietari ..... 12
6.1) Attuali proprietari dal 05.11.2004 ..... 12
6.2) Precedente proprietario dal 18.07.2002 al 05.11.2004 ..... 14
7) Pratiche edilizie ..... 15
7.1) Conformità edilizia ..... 17
Informazioni in merito alla conformità edilizia ..... 17
7.2) Conformità urbanistica ..... 18
Descrizione corpo villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo) ..... 19
Informazioni relative al calcolo della consistenza ..... 22
Accessori ..... 24
8) Valutazione complessiva del lotto ..... 24
8.1) Criteri e fonti ..... 24
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+garage+scoperto esclusivo) ..... 26
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima ..... 27
8.4) Prezzo a base d'asta del lotto ..... 27
**ELENCO ALLEGATI ..... 28**

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
via Conciliazione n. 170/a - complesso residenziale "Residence Eleonora"

## Lotto: 001 - unico

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Altro:

La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:
- certificazione notarile redatta dal Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 09.10.2017 (v. ALL. 9.1);
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 03.10.2017 (v. ALL. 9.3);
- nota di trascrizione di ipoteca volontaria in data 04.11.2009 (v. ALL. 9.4);
- estratto di mappa catastale (v. ALL. 9.7);
- visure catastali datate 05.10.2017 (v. ALL. 9.8);
- planimetrie catastali datate 26.07.2004 (v. ALL. 9.9).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:
acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a marzo-aprile 2018:
- estratto di mappa (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- elaborato planimetrico (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);
- elenco dei subalterni costituenti la particella su cui insistono le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.7);
- visure catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.8, ALL. 2.9, ALL. 2.10);
- visura dell'area di base e pertinenza del complesso edificato (v. ALL. 2.11);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.12, ALL. 2.13);
- visure catastali di particelle confinanti con le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.14);

acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.05.2018:
relative sia a ciascuna delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.3.3, ALL. 3.3.4), sia a ciascuno dei soggetti esecutati (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si
Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.10.2017 (v. ALL. 9.3);
Titoli di acquisto anteriori alla trascrizione del pignoramento:
1) titolo di provenienza agli attuali proprietari esecutati - [redacted] - della proprietà delle unità immobiliari di fabbricati: atto di compravendita in data 05.11.2004 (v. ALL. 3.1); la trascrizione del titolo si desume dalle ispezioni ipotecarie in ALL. 3.3;
2) titolo di provenienza al precedente proprietario costruttore - [redacted] – della proprietà dei terreni sui quali è stato edificato il complesso di Residence Eleonora cui fanno parte gli immobili oggi pignorati: atto di compravendita in data 18.07.2002 (v. ALL. 3.2); la trascrizione del titolo si desume dalle note in ALL. 3.2.2;
3) titoli di provenienza ai precedenti proprietari ante ventennio - [redacted] della proprietà dei terreni di cui al punto 2): elencati nella certificazione notarile depositata in atti (v. ALL. 9.1); i riferimenti della trascrizione di titoli si desumono dalla certificazione notarile medesima (v. ALL. 9.1);

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cesarolo, via Conciliazione n. 170/a complesso residenziale "Residence Eleonora"**
Il corpo unico consiste in una villetta a schiera, funzionalmente e strutturalmente autonoma, facente parte di un complesso residenziale composto da unità della medesima tipologia e di varia quadratura, ciascuna articolata su uno o due livelli e dotata di accessori (garage, scoperto esclusivo) (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7).
La villetta in oggetto, accessibile al civico n. 170/a di via Conciliazione attraverso la strada privata interna al complesso, è costituita da abitazione (piani terra e primo), garage (piano terra), scoperto esclusivo (piano terra) (v. ALL. 5.2.1).

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]1
Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno
**Ulteriori informazioni sui debitori:**
[redacted] (v. ALL. 3.5.1); coniugato dal 06.04.1991 con [redacted] (v. ALL. 3.5.2); [redacted] (v. ALL. 1.5, ALL. 1.4);
[redacted] (v. ALL. 3.5.1); [redacted] (v. ALL. 3.5.2); [redacted] (v. ALL. 1.5, ALL. 1.4);

**ABITAZIONE:**
**Identificata al catasto Fabbricati:**
Intestazione: Dal 05.11.2004 (v. ALL. 2.8):
[redacted]2
in regime di comunione dei beni con [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
foglio 39, particella 369, subalterno 10, scheda catastale costituzione protocollo n. VE0152231 del 26.07.2004, indirizzo via Conciliazione, piano T-1, Comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie totale 130,00 mq; totale escluse aree scoperte 127,00 mq, rendita € 352,48;
Derivante da:
Istrumento (atto pubblico) del 05.11.2004, nota presentata con Modello Unico in atti dal 18.11.2004, repertorio n. 16783, rogante Cortelazzo Roberto, sede San Michele al Tagliamento, registrazione: sede, compravendita (n. 26546.1/2004) (v. ALL. 2.8);

Millesimi di proprietà di parti comuni:
all'abitazione sub. 10 spettano 145,09 millesimi di comproprietà della porzione di area scoperta adibita a strada di accesso al complesso residenziale, identificata con il sub. 1 nell'elaborato planimetrico (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7);
il titolo di provenienza della proprietà agli esecutati menziona i millesimi complessivi di comproprietà della suddetta strada spettanti alla villetta nel suo insieme (abitazione+garage), pari a 169,64 (v. ALL. 3.1.1);
da tabella millesimale relativa alla strada di accesso, allegata al titolo in ALL. 3.6, si desumono i millesimi spettanti alla sola unità immobiliare abitazione sub. 10, pari a 145,09;
Confini:
Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:
elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);
planimetria catastale dell'abitazione (v. ALL. 2.12);
visure catastali degli accessori di pertinenza dell'abitazione (v. ALL. 2.9, ALL. 2.10);
planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1):
NORD, EST, OVEST = scoperto esclusivo della stessa proprietà, p.lla 369 sub. 12 (v. ALL. 2.10);
SUD = garage di pertinenza della stessa proprietà, p.lla 369 sub. 11 (v. ALL. 2.9);

**GARAGE:**
**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: Dal 05.11.2004 (v. ALL. 2.9):
[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
foglio 39, particella 369, subalterno 11, scheda catastale costituzione protocollo n. VE0152231 del 26.07.2004, indirizzo via Conciliazione, piano T, Comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza 18,00 mq, superficie 22,00 mq, rendita € 20,45;
Derivante da:
Istrumento (atto pubblico) del 05.11.2004, nota presentata con Modello Unico in atti dal 18.11.2004, repertorio n. 16783, rogante Cortelazzo Roberto, sede San Michele al Tagliamento, registrazione: sede, compravendita (n. 26546.1/2004) (v. ALL. 2.9);
Millesimi di proprietà di parti comuni:
al garage sub. 11 spettano 24,55 millesimi di comproprietà della porzione di area scoperta adibita a strada di accesso al complesso residenziale, identificata con il sub. 1 nell'elaborato planimetrico (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7);
il titolo di provenienza della proprietà agli esecutati menziona i millesimi complessivi di comproprietà della suddetta strada spettanti alla villetta nel suo insieme (abitazione+garage), pari a 169,64 (v. ALL. 3.1.1);
da tabella millesimale relativa alla strada di accesso, allegata al titolo in ALL. 3.6, si desumono i millesimi spettanti alla sola unità immobiliare garage sub. 10, pari a 24,55;
Confini:
Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:
elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);
planimetria catastale del garage (v. ALL. 2.13);
visure catastali delle unità immobiliari della medesima proprietà: abitazione e scoperto esclusivo (v. ALL. 2.8, ALL. 2.10);
visure catastali relative ad unità immobiliari confinanti (v. ALL. 2.14);
planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1):

NORD = abitazione della stessa proprietà, p.lla 369 sub. 10 (v. ALL. 2.8);
EST, OVEST = scoperto esclusivo della stessa proprietà, p.lla 369 sub. 12 (v. ALL. 2.10);
SUD = garage di pertinenza della villetta adiacente di proprietà aliena, p.lla 369 sub. 8 (v. ALL. 2.14.4);

**SCOPERTO ESCLUSIVO:**
**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: Dal 26.07.2004 (v. ALL. 2.10; ALL. 2.7):
Bene non censibile comune al sub. 10 (abitazione) ed al sub. 11 (garage) della medesima proprietà; foglio 39, particella 369, subalterno 12, indirizzo via Conciliazione, piano T, Comune San Michele al Tagliamento (VE);
Derivante da:
Costituzione protocollo n. VE0152231 in atti dal 26.07.2004 (n. 2087.1/2004);
Confini:
Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:
elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7);
planimetrie catastali delle unità immobiliari della medesima proprietà: abitazione e garage (v. ALL. 2.12, ALL. 2.13);
visure catastali delle unità immobiliari della medesima proprietà: abitazione e garage (v. ALL. 2.8, ALL. 2.9);
visure catastali relative ad unità immobiliari confinanti (v. ALL. 2.14);
planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1):
NORD = unità immobiliare di fabbricati di proprietà aliena, p.lla 312 (v. ALL. 2.14.2);
EST = strada interna al complesso residenziale, p.lla 369 sub. 1 (v. ALL. 2.14.1);
SUD-EST, SUD-OVEST = scoperto esclusivo di pertinenza della villetta adiacente di proprietà aliena, p.lla 369 sub. 9 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7);
OVEST = unità immobiliare di terreni di proprietà aliena, p.lla 192 (v. ALL. 2.14.3);

**AREA DI BASE E PERTINENZA DEL COMPLESSO DI CUI FA PARTE LA VILLETTA PIGNORATA:**
**Identificata in Catasto Terreni:**
Comune di San Michele al Tagliamento (VE), fl. 39, p.lla 369, ente urbano, superficie are 32 e centiare 30, area di enti urbani e promiscui dal 07.07.2004 (v. ALL. 2.11);
Annotazioni: la p.lla 369 comprende le originarie p.lle 120, 313, 314, 315, 316 del fl. 39;
Derivante da:
tipo mappale del 07.07.2004 protocollo n. VE0130070 (n. 130070.1/2004);
tipo mappale del 12.02.2015 protocollo n. VE0015654 per ampliamento (n. 15654.1/2015);
Confini:
Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:
estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6):
NORD = strada pubblica via Conciliazione;
NORD-EST, EST = p.lle 121, 137 del fl. 39;
SUD-EST = via Conciliazione;
SUD, SUD-OVEST = p.lla 192 del fl. 39;
OVEST, NORD-OVEST = p.lle 312, 119 del fl. 39;

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

**ABITAZIONE:**
L'assetto reale dell'abitazione (p.lla 369 sub. 10), riscontrato in sito alla data dell'accesso del 26.04.2018 (v. ALL. 5.2.1 pagg. 2-3; abitazione perimetrata con colore rosa) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nelle planimetrie catastali ai piani terra e primo (v. ALL. 2.12);

**GARAGE:**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
suddivisione locale garage in n. 2 locali adibiti ad altro uso;
Regolarizzabili mediante: ripristino locale garage;
L'assetto reale del garage (p.lla 369 sub. 11), riscontrato in sito alla data dell'accesso del 26.04.2018 (v. ALL. 5.2.1 pag. 2; garage perimetrato con colore arancio) non risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.13);
la difformità riscontrata nell'assetto reale rispetto a quello catastale consiste nell'avvenuta suddivisione dell'originario locale garage in n. 2 locali a pianta rettangolare, mediante realizzazione di una parete divisoria con vano di passaggio, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4):
locale adibito a camera da letto, accessibile sia dai locali al piano terra dell'abitazione (mediante vano-porta preesistente), sia dallo scoperto esclusivo;
locale adibito a deposito, accessibile dallo scoperto esclusivo attraverso il preesistente portone di accesso carrabile;
tale difformità interna comporta una significativa variazione di consistenza catastale, associata alla variazione di destinazione d'uso; infatti, per effetto della modifica dell'originario locale garage, non è più presente la superficie destinata al posto auto di pertinenza dell'abitazione, come risultante dal titolo di provenienza della proprietà (v. ALL. 3.1.1);
da verifiche di conformità edilizia si è desunto che la modifica del garage è stata effettuata in assenza di titolo abilitativo;
tenendo conto di tutto quanto sopra, in questa sede si è prevista la regolarizzazione della difformità mediante il ripristino dell'assetto catastale del locale garage;

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

Il complesso pignorato è ubicato in zona residenziale sita all'estremità sud della frazione di Cesarolo (quest'ultima ubicata a sud del capoluogo di San Michele al Tagliamento) (v. ALL. 2.1).
La zona, prevalentemente residenziale con presenza di attrezzature scolastiche e di alcuni esercizi commerciali, è servita dalla via Conciliazione che attraversa l'intero centro abitato di Cesarolo, fiancheggiata da pista ciclabile.
Il complesso residenziale di cui fa parte la villetta pignorata, denominato "Residence Eleonora" è accessibile da tratto stradale laterale di via Conciliazione (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).
**Caratteristiche zona:** residenziale di frazione normale;
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi;
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole;
**Importanti centri limitrofi:** San Michele al Tagliamento capoluogo (km 8,30); Latisana centro (km 10,20); Portogruaro centro (20,60 km);
**Attrazioni paesaggistiche:** località turistica balneare e termale di Bibione (km 9,70); località turistica balneare di Lignano (km 11,30);
area naturalistica lagunare di Vallevecchia e spiaggia Brussa (20,20 - 23,00 km);
**Attrazioni storiche:** centro storico di Caorle (km 30,90); centro storico di Venezia (km 93,50);
**Principali collegamenti pubblici:** autolinee ATVO Portogruaro-Latisana-Bibione (fermata a m 500 circa).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.
In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro, si è accertato che alla data del 16.03.2018, in base ai dati disponibili a sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non sono risultati presenti contratti di locazione (ove i soggetti [redacted] siano i locatori) relativi agli immobili pignorati siti in San Michele al Tagliamento (VE) al fl. 39 p.lla 369 sub. 10 e 11 (v. ALL. 3.4);

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Dati seguenti relativi al corpo:** villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo):

**- Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 27/10/2009 ai nn. 22485/13516;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2009 ai nn. 37964/8388;
Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;
l'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:
certificazione notarile in data 09.10.2017, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezioni ipotecarie in data 02.05.2018, relative alle unità immobiliari pignorate nonché ai soggetti esecutati (v. ALL. 3.3);
nota di trascrizione di ipoteca volontaria (v. ALL. 9.4).
Dalla nota di trascrizione si desume che l'ipoteca volontaria è stata accesa a garanzia del mutuo suindicato, per una durata di anni 25, contro i soggetti
[redacted] debitore ipotecario per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in regime di comunione legale con [redacted]
[redacted]: terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in regime di comunione legale con [redacted]

**- Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [redacted]
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiali Giudiziari - Sede Pordenone in data 17/08/2017 ai nn. 2783/2017;
iscritto/trascritto a Venezia in data 03/10/2017 ai nn. 31723/21084;
la trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
certificazione notarile in data 09.10.2017, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezioni ipotecarie in data 02.05.2018, relative alle unità immobiliari pignorate nonché ai soggetti esecutati (v. ALL. 3.3);
nota di trascrizione del pignoramento immobiliare (v. ALL. 9.3).
Dalla nota di trascrizione del pignoramento si desume che la BCC Gestione Crediti agisce non in proprio, ma in nome e per conto della Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossalta di Portogruaro e Pertegada - Banca di credito sc, e che l'importo del pignoramento è pari ad €175.482,76 oltre interessi contrattuali, commissioni contrattuali e spese contrattuali maturati e maturandi successivamente al 30.03.2017 (v. ALL. 9.3).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Millesimi di proprietà:**
Al complesso immobiliare pignorato villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo) compete, in ragione della complessiva quota di 169,64 millesimi, la comproprietà della porzione di area scoperta adibita a strada di accesso al Residence Eleonora, identificata con il sub. 1 nell'elaborato planimetrico (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7).
I millesimi di cui sopra si desumono dal titolo di provenienza della proprietà degli esecutati, atto di vendita per Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE), rep. 16783 del 05.11.2004 (v. ALL. 3.1.1);
dall'atto medesimo si desume altresì il riferimento ad altro titolo contenente la tabella millesimale per la suddivisione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada interna al Residence Eleonora: atto per Notaio Roberto Cortelazzo rep. 16606 del 16.09.2004 (v. ALL. 3.6);
da quest'ultimo si desumono, in particolare, i millesimi spettanti:
all'unità immobiliare abitazione (sub. 10) = 145,09 millesimi
all'unità immobiliare garage (sub. 11) = 24,55 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**
ABITAZIONE:
alla data dell'accesso l'abitazione non è risultata accessibile ai soggetti diversamente abili in tutti i locali; dalla relazione tecnica ai sensi della L. 13/1989 (superamento delle barriere architettoniche), redatta dal progettista geom. Nicolino Biasin (v. ALL. 4.4.2), si desume che nella progettazione delle unità immobiliari sono stati adempiuti gli accorgimenti necessari per rendere le abitazioni ADATTABILI, attraverso opportuno dimensionamento di vani-porta esterni ed interni, e dei disimpegni, che consentono l'accesso di una sedia a ruote; si desume altresì che i servizi igienici sono stati dimensionati in modo da consentire la manovra di una sedia a ruote per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari, e che non sono presenti gradini;
il tutto, al fine di garantire una facile adattabilità, mediante la sostituzione - in caso di bisogno - degli apparecchi bidet e wc con quelli di tipo sospeso, con idonea rubinetteria e predisposizione di maniglioni di sicurezza lungo le pareti;
PIANO TERRA:
la planimetria di progetto in ALL. 4.4.9 rappresenta il dimensionamento del bagno, compatibile con la manovra della sedia a ruote;
PIANO PRIMO:
i locali dell'abitazione siti al piano primo non sono risultati accessibili ai soggetti diversamente abili attraverso la scala che dal soggiorno al piano terra raggiunge il piano superiore;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**
Servitù gravanti sulla strada interna di accesso al Residence Eleonora:
dai titoli esaminati (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.6) si desume che l'accesso avviene attraverso strada privata (identificata con il sub. 1 nell'elaborato planimetrico) gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7);
la suddetta strada, già identificata in catasto terreni con il mappale 28/af di 1.390 mq, di proprietà di [redacted] è gravata dalle seguenti servitù a favore del complesso [redacted]
a) servitù di transito con tutti i mezzi e per tutti gli usi per accedere da e alla strada provinciale;
b) servitù di attraversamento con condutture per la realizzazione di impianti tecnologici a servizio del fondo dominante e degli erigendi fabbricati;
le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada sono ad esclusivo carico dei proprietari del fondo dominante, secondo la tabella millesimale allegata al titolo in ALL. 3.6;

**Attestazione Prestazione Energetica:**
L'attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'abitazione pignorata non è risultato presente in esito a visura effettuata nell'archivio telematico della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici. L'A.P.E. è stato redatto in data 23.05.2018 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (v. ALL. 1.3), e da questi depositato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione Veneto ai sensi delle vigenti norme (v. ALL. 6.1);
Codice identificativo del certificato = 47099/2018 Regione Veneto;
Classe energetica = E;
Indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 164,71 kWh/m2 anno;
la nota riportata nell'attestato (v. ALL. 6.1 pag. 4) segnala che l'originario garage non riscaldato al piano terra è stato trasformato, in assenza di titolo abilitativo, in locale residenziale con riscaldamento a radiatori.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono risultati presenti.

**Avvertenze ulteriori:**
Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 02.05.2018 (v. ALL. 3.3) non risultano presenti cause in corso con domanda trascritta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1) ATTUALI PROPRIETARI DAL 05.11.2004** (v. ALL. 3.1):
esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni:
[redacted]
in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE), in data 05/11/2004, ai nn. 16783/9329; trascritto a Venezia, in data 17/11/2004, ai nn. 42434/26546.
DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1):
Parte venditrice:
[redacted] numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia e CF: 01923680274, rappresentata dal socio amministratore [redacted]
Parti acquirenti:
coniugi in regime di comunione legale dei beni, residenti a San Michele al Tagliamento (VE), via Conciliazione n. 170/a:
[redacted]
Oggetto della compravendita:
villetta con scoperto di pertinenza, costituita da casa di abitazione e garage, facente parte del complesso residenziale denominato "Residence Eleonora" in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), via Conciliazione;
Identificativi catastali:
Catasto Fabbricati Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - foglio 39:
p.lla 369 sub. 10, via Conciliazione, piano T-1, cat. A/2 classe 5, consistenza vani 6,5; RC € 352,48;
p.lla 369 sub. 11, via Conciliazione, piano T, cat. C/6 classe 5, consistenza mq 18; RC € 20,45;
le suddette unità hanno quale accessorio comune la porzione di scoperto p.lla 369 sub. 12;
Confini:
da nord in senso orario: mappale 312, strada interna (sub. 1), attigua villetta di cui ai subb. 7-8-9, mappale 192;

Millesimi:
nella vendita è compresa, in ragione della complessiva quota di 169,64 millesimi, la comproprietà della porzione di area scoperta adibita a strada di accesso ed identificata con il sub. 1 nell'elaborato planimetrico (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);
Area di base del fabbricato:
il complesso a schiera di cui fa parte la villetta è stato eretto sull'area della p.lla 369 di 3.230 mq, derivante dalla fusione delle originarie p.lle sottoindicate, come da denuncia di cambiamento Modello 3/SPC prot. n. 130070 del 25.06.2004:
p.lla 120 di mq 800;
p.lla 313 di mq 764;
p.lla 314 di mq 466;
p.lla 315 di mq 367;
p.lla 316 di mq 833;
Note sul complesso residenziale:
costituito da n. 3 corpi così composti (oltre ad un corpo in corso di costruzione):
1) fabbricato bifamiliare (subb. 2-3) aventi il muro divisorio in comune;
2) due villette (subb. 4-5) costruite in aderenza al livello dei portici al piano terra;
3) tre abitazioni (subb. 6-7-10) collegate tra loro come segue:
l'unità sub. 6 ha il portico in aderenza all'attigua unità sub. 7;
le unità sub. 7 e sub. 10 hanno in comune il muro divisorio delle autorimesse (subb. 8-11);
gli impianti tecnologici sono comuni a tutte le unità del complesso, dal punto di allacciamento alle reti pubbliche sino alla diramazione per le singole unità;
la porzione di scoperto identificata con il sub. 1 è destinata a strada di accesso comune;
la costruzione del fabbricato è avvenuta con:
concessione edilizia n. 11253/0/00 prot. n. 14141 rilasciata il 08.04.2003 (v. ALL. 4.4);
successiva variante n. 11253/V1/00 prot. n. 31151 rilasciata il 26.07.2004 (v. ALL. 4.5);
lavori iniziati il 05.05.2003 ed ultimati il 29.07.2004;
autorizzazione abitabilità n. 5647 prot. n. 32179 rilasciata il 02.08.2004 (v. ALL. 4.6.1);
Note sulla villetta oggetto di compravendita:
la villetta è strutturalmente e funzionalmente autonoma, con le seguenti precisazioni:
villetta sub. 10 (dotata di autorimessa sub. 11) ha in comune con la villetta sub. 7 (dotata di autorimessa sub. 8), il muro di divisione tra le rispettive autorimesse;
la villetta in oggetto (subb. 10-11) ha come pertinenza lo scoperto sub. 12;
Servitù gravanti sulla strada interna di accesso al Residence Eleonora:
dettagliatamente indicate nell'atto per Notaio Roberto Cortelazzo rep. 16606 in data 16.09.2004, al quale si rimanda (v. ALL. 3.6):
servitù di passaggio pedonale e carraio;
servitù di transito con tutti i mezzi e per tutti gli usi per accedere da e alla strada provinciale;
servitù di attraversamento con condutture per la realizzazione di impianti tecnologici a servizio del fondo dominante e dei fabbricati;
le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada interna (sub. 1) verranno suddivise secondo la tabella millesimale allegata al su citato atto rep. 16606 (v. ALL. 3.6);
i millesimi spettanti alle unità immobiliari oggetto di compravendita sono i seguenti:
abitazione sub. 10 = 145,09 millesimi;
garage sub. 11 = 24,55 millesimi;
totale = 169,64 millesimi;
Provenienza alla parte venditrice:
il terreno sul quale è stato edificato il complesso Residence Eleonora è pervenuto alla società [redacted] con atto di compravendita per Notaio Alessandro Delfino di Latisana (UD), rep. 33111 del 18.07.2002, registrato a Latisana (UD) il 01.08.2002, trascritto a Venezia il 25.07.2002 ai nn. 25667-8/17452-3 (v. ALL. 3.2);

**6.2) PRECEDENTE PROPRIETARIO DAL 18.07.2002 AL 05.11.2004 (v. ALL. 3.2):**

società [redacted] numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia [redacted]

in forza di atto di compravendite a rogito di Notaio Alessandro Delfino di Latisana (UD), in data 18/07/2002, ai nn. 33111/2821; registrato a Latisana (UD), in data 01/08/2002, ai nn. 197; trascritto a Venezia, in data 25/07/2002, ai nn. 25667-8/17452-3.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1):

trattasi di titolo di provenienza alla società costruttrice [redacted] ella proprietà del terreno sul quale è stato edificato il complesso "Residence Eleonora", di cui fanno parte gli immobili oggi pignorati;

Parti venditrici:

[redacted] il quale interviene nell'atto, oltre che in proprio, anche in rappresentanza dei soggetti sotto indicati, giusta procura speciale autenticata in data 30.05.2002, n. 105677 rep. Notaio Pica di Asti:

[redacted]

Parte acquirente:

società [redacted] numero di iscrizione nel registro delle imprese di [redacted] in persona del socio amministratore e legale rappresentante [redacted]

Oggetto della compravendita:

le parti venditrici suindicate, quali proprietarie delle rispettive realità, vendono alla società [redacted] la piena proprietà dei seguenti terreni in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), di seguito indicati con le lettere A) e B), siti in sottozona urbanistica C1:

*A) terreni venduti da:*

[redacted] ota indivisa di 70/300 ciascuno;

[redacted] quali comproprietari di quota indivisa di 30/300 ciascuno;

[redacted] quali comproprietarie di quota indivisa di 20/300 ciascuna;

[redacted] quali comproprietarie di quota indivisa di 15/300 ciascuna;

e quindi tutti insieme per l'intero, i terreni censiti in catasto terreni al foglio 39, con i mappali:

313 (ex 132/b), seminativo arborato classe 3, are 7.64, RD € 4,49, RA € 3,16

314 (ex 132/c), seminativo arborato classe 3, are 4.66, RD € 2,74, RA € 1,93

315 (ex 173/a), seminativo arborato classe 3, are 3.67, RD € 2,16, RA € 1,52

316 (ex 173/b), seminativo arborato classe 3, are 8.33, RD € 4,89, RA € 3,44

costituenti un unico corpo confinante con mappale 312 (ex 132/a), mappali 119-120-121-122 e 137, strada, mappale 192;

*B) terreno venduto da:*

[redacted] in catasto terreni al foglio 39, mappale 120, seminativo arborato classe 3, are 8.00, RD € 4,70, RA € 3,31;

confinante con mappale 119, mappale 313 (ex 132/b), mappale 121, via Conciliazione;

Provenienza alle parti venditrici:
*A) i mappali 313-314-315-316 pervennero a:*
[redacted] per la quota di 3/6 ovvero 150/300;
[redacted] per la quota di 1/6 ciascuno, ovvero 50/300 ciascuno:
in forza di atto di compravendita autenticato in data 08.05.1964 rep. n. 13984 del Notaio Tremonti, registrato ad Udine il 14.05.1964 al n. 20203/2, trascritto a Venezia il 18.05.1964 ai nn. 6582/5809;
in forza di successione legittima di [redacted] celibe senza discendenti né ascendenti) apertasi il 13.09.1989, giusta dichiarazione di successione registrata a Portogruaro il 12.02.1991 al n. 93 vol. 272, trascritta a Venezia il 21.03.1991 ai nn. 6534/4748 (accettazione di eredità trascritta a Venezia il 18.10.2005 ai nn. 42784/24787), la sua quota di 150/300 perveniva a fratelli e sorelle:
[redacted] per la quota di 30/300 ciascuno;
[redacted]:
[redacted] per la quota di 15/300 ciascuna;
[redacted] per la quota di 6/300 ciascuno;
i quali ultimi tre diventavano così proprietari ciascuno di una quota complessiva di 56/300;
in forza di successione legittima di [redacted]
apertasi il 03.12.2000, giusta dichiarazione registrata a Portogruaro il 23.03.2001 al n. 67 vol. 339, trascritta a Venezia il 29.06.2001 ai nn. 20584/14144 e dichiarazione sostitutiva registrata a Portogruaro il 18.07.2002 al n. 88 vol. 348, trascritta a Venezia il 10.10.2003 ai nn. 38209/242470 (accettazione di eredità trascritta a Venezia il 25.07.2002 ai nn. 25666/17451), la sua quota di 56/300 perveniva ai [redacted] per la quota di 14/300 ciascuno;
gli ultimi due divenivano comproprietari ciascuno della quota di 70/300;
con atto di rettifica del 26.09.2001 rep. n. 12771 del Notaio Alessandro Delfino, trascritto a Venezia il 22.10.2001 ai nn. 33102/22630;
*B) il mappale 120 pervenne a:*
[redacted] rep n. 13980/4453 Notaio Tremonti, registrato a Udine il 13.05.1964 al n. 20143, vol. 342; trascritto a Venezia il 16.05.1964 ai nn. 6543/5775.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: 11253/0/00**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Costruzione di un residence denominato "Eleonora" composto da nove unità immobiliari, su terreno individuato catastalmente al foglio 39, mappali 313-314-315-316-120;
Ubicazione costruzione: San Michele al Tagliamento (VE), frazione Cesarolo, via Conciliazione;
Progettista e direttore dei lavori: geom. Biasin Nicolino, San Michele al Tagliamento (VE);
Per lavori di costruzione del "Residence Eleonora"
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 38334
Rilascio in data 08/04/2003 al n. di prot. 14141
Abitabilità/agibilità in data 02/08/2004 al n. di prot. 32179.
NOTE:
Documentazione relativa alla pratica fornita dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) in risposta alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.1):

-concessione edilizia n. 11253/0/00 in data 08.04.2003 prot. n. 14141 (v. ALL. 4.4.1);
-atti estratti dalla pratica (v. ALL. 4.4.2):
certificato notarile attestante la proprietà del terreno della società costruttrice (rilasciato da Notaio Alessandro Delfino di Latisana in data 18.07.2002);
relazione ai sensi della L. 13/89 redatta dal progettista in data 02.10.2002;
dichiarazione sulle opere che non necessitano della progettazione ai sensi della L. 46/90, redatta dal progettista in data 16.04.2003;
comunicazione di inizio lavori in data 05.05.2003;
-relazione tecnica descrittiva del fabbricato, delle strutture e delle unità (v. ALL. 4.4.3);
-grafici di progetto (v. ALL. 4.4.4, ALL. 4.4.5, ALL. 4.4.6, ALL. 4.4.7, ALL. 4.4.8, ALL. 4.4.9).
Dalla documentazione di progetto si desume che il complesso Residence Eleonora è costituito da n. 9 unità abitative adatte alla residenza stabile e continuativa, rispondenti alla tipologia di villette a schiera di varia metratura, tutte indipendenti tra loro, dotate ciascuna di posto auto e di giardino esclusivo;
la villetta in oggetto corrisponde all'unità immobiliare individuata in progetto con il n. 7, sviluppata su 2 piani e così distribuita:
piano terra: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, garage;
piano primo:n. 3 camere, bagno, disimpegno, n. 2 terrazze (v. ALL. 4.4.3);
si desume altresì che nella progettazione sono stati adempiuti gli accorgimenti necessari per rendere le abitazioni adattabili secondo la L. 13/89, relativamente al dimensionamento di porte esterne ed interne, disimpegni, locali igienico-sanitari; per questi ultimi è stata prevista l'adattabilità mediante sostituzione degli apparecchi igienici con quelli idonei, e mediante predisposizione di maniglioni di sicurezza sulle pareti (v. ALL. 4.4.2, ALL. 4.4.9);

**Numero pratica: 11253/V1/00**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Pratica in variante alla concessione edilizia n. 11253/0/00 del 08.04.2003;
Progettista e direttore di lavori: geom. Biasin Nicolino, San Michele al Tagliamento (VE);
Per lavori di costruzione del "Residence Eleonora"
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/06/2004 al n. di prot. 24405
Rilascio in data 26/07/2004 al n. di prot. 31151
Abitabilità/agibilità in data 02/08/2004 al n. di prot. 32179.
NOTE:
Documentazione relativa alla pratica fornita dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) in risposta alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 4.1):
- permesso di costruire n. 11253/V1/00 in data 26.07.2004, prot. n. 31151 (v. ALL. 4.5.1);
- atti estratti dalla pratica (v. ALL. 4.5.2):
richiesta in data 11.06.2004 prot. n. 24405;
relazione tecnica descrittiva delle opere in variante nelle singole unità immobiliari del complesso;
autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie in data 28.06.2004;
comunicazione di ultimazione lavori in data 29.07.2004;
attestazioni di avvenuta presentazione all'Ufficio Genio Civile del certificato di collaudo delle opere in c.a., nonché di esecuzione dei lavori in conformità con gli elaborati di progetto approvati;
- grafici di progetto (v. ALL. 4.5.3, ALL. 4.5.4, ALL. 4.5.5, ALL. 4.5.6);
- certificazione di agibilità rilasciata in data 02.08.2004 prot. n. 32179, e richiesta (v. ALL. 4.6.1);
- dichiarazioni di conformità delle opere eseguite (v. ALL. 4.6.2);
- collaudo statico (v. ALL. 4.6.3);
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rilasciata dalla ditta esecutrice (v. ALL. 4.6.4);
- dichiarazione di conformità degli impianti termico, idraulico e del gas alla regola d'arte, rilascia-

ta dalla ditta esecutrice (v. ALL. 4.6.5);
- autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in fognatura comunale (v. ALL. 4.6.6);
- ricevuta di dichiarazione di fabbricato urbano presso l'Agenzia del Territorio (v. ALL. 4.6.7).
Dalla documentazione di progetto si desume che il permesso di costruire n. 11253/V1/00 ha ad oggetto modesti interventi da effettuarsi sulle unità immobiliari del complesso in variante rispetto alla concessione edilizia iniziale, senza variazioni degli indici edificatori;
in particolare, sull'unità n. 7 (villetta in oggetto) il progetto di variante prevede (v. ALL. 4.5.2, ALL. 4.5.5, ALL. 4.5.6): modesto spostamento di alcune pareti interne, ampliamento di un foro porta interno, sostituzione di alcuni serramenti interni.

## 7.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione di tipo civile [A2]**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Suddivisione garage in 2 locali adibiti ad altro uso;
Regolarizzabili mediante: ripristino locale garage;
Descrizione delle opere da sanare: rimozione parete divisoria e ripristino locale garage

Oneri Totali: **€ 800,00**

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

PRECISAZIONI PRELIMINARI:
Si premette quanto segue:
1) in risposta alla richiesta di accesso agli atti inoltrata (v. ALL. 4.1), l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) ha reso disponibili le seguenti pratiche:
pratica edilizia n. 11253/0/00 del 2003, relativa alla costruzione del fabbricato (v. ALL. 4.4);
pratica edilizia in variante n. 11253/V1/00 del 2004, relativa a modifiche nelle unità immobiliari (v. ALL. 4.5, ALL. 4.6);
si segnala che l'ufficio non ha rilasciato, contestualmente all'accesso agli atti, la nota scritta contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie relative alla villetta in oggetto presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, come richiesto in data 23.03.2018 (v. ALL. 4.1 pag. 4 punto 2.1).
2) in risposta alla richiesta di certificato relativo ai provvedimenti sanzionatori, inoltrata in data 23.03.2018 e protocollata con il n. 8469, l'Ufficio Tecnico non ha rilasciato la richiesta documentazione, come comunicato con nota prot. 15400 in data 22.05.2018 (v. ALL. 4.3);
3) nella documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico con riferimento alla pratica n. 11253/V1/00 (variante) sono presenti dichiarazioni di conformità dei lavori eseguiti agli elaborati di progetto approvati (v. ALL. 4.6.2).
ABITAZIONE:
L'assetto reale dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso del 26.04.2018 ai piani terra e primo (v. ALL. 5.2.1 abitazione perimetrata con colore rosa) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato negli elaborati grafici di progetto approvati, di cui alla pratica n. 11252/V1/00 del 26.07.2004 (v. ALL. 4.5.3, ALL. 4.5.4, ALL. 4.5.5, ALL. 4.5.6);
GARAGE:
L'assetto reale del garage riscontrato in sito alla data dell'accesso del 26.04.2018 (v. ALL. 5.2.1 garage perimetrato con colore arancio) non risulta conforme a quello rappresentato negli elaborati grafici di progetto approvati, di cui alla pratica n. 11252/V1/00 del 26.07.2004 (v. ALL. 4.5.3, ALL. 4.5.4, ALL. 4.5.5, ALL. 4.5.6);
la difformità dell'assetto reale rispetto a quello di progetto consiste nella avvenuta suddivisione dell'originario locale garage nei n. 2 sottoindicati locali, mediante realizzazione di parete divisoria con vano di passaggio, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4):

locale adibito a camera da letto, accessibile sia dai locali al piano terra dell'abitazione (mediante vano-porta preesistente), sia dallo scoperto esclusivo;
locale adibito a deposito, accessibile dallo scoperto esclusivo attraverso preesistente portone di accesso carrabile;
per effetto di tale difformità e della variazione di destinazione d'uso degli spazi, attuata in assenza di titolo abilitativo (non rinvenuto tra quelli resi disponibili dall'Ufficio Tecnico), non è più presente la superficie destinata al posto auto di pertinenza dell'abitazione, come indicato nel titolo di provenienza della proprietà (v. ALL. 3.1.1);
tenendo conto di tutto quanto sopra, in questa sede si è prevista la regolarizzazione della difformità edilizia ed il ripristino della conformità del locale garage, mediante rimozione della parete divisoria ed esecuzione delle necessarie opere connesse;
gli oneri da sostenere per attuare la regolarizzazione sono stati quantificati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.7);

## 7.2 *Conformità urbanistica*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 05.08.2016 relativa a PAT e PI |
| Zona omogenea: | Sottozona C1 (v. ALL. 4.2) |
| Norme tecniche di attuazione: | La pianificazione del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) si articola, ai sensi della L.R. n. 11 del 23.04.2004, in:<br>PAT: Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Conferenza di Servizi il 03.06.2016, il cui verbale è stato ratificato con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 26 del 07.06.2016; il PAT è divenuto efficace dal 10.07.2016;<br>PI: Piano degli Interventi;<br>PAT e PI costituiscono il piano regolatore comunale.<br>Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie relative alla sottozona C1 sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica n. 37 rilasciato in data 26.04.2018 (v. ALL. 4.2). |

**Note sulla conformità:**
La costruzione del complesso residenziale di cui fa parte la villetta pignorata è avvenuta sulla base di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati di progetto ritenuti dal responsabile dei Servizi Edilizia Privata ed Urbanistica rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 4.4.1, ALL. 4.5.1).

Descrizione:
**Abitazione di tipo civile [A2] villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo)**

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]

**2. Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno.
Superficie complessiva di circa mq **452,37;**
E' posto al piano: terra (abitazione zona giorno; garage); primo (abitazione zona notte);
L'edificio è stato costruito nel: 2003-2004
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 170/a;
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (abitazione piano terra);
max 3,92 - min 2,65 (abitazione piano primo).
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno.
Stato di manutenzione generale: buono.

**Descrizione:**
Il corpo unico - villetta schiera - è costituito da: (v. ALL. 5.1.1, ALL. 5.2.1)
abitazione accessibile dallo scoperto esclusivo, articolata su 2 livelli (piani terra e primo) collegati mediante scala interna, dotata di accessori di pertinenza:
garage (piano terra) accessibile dallo scoperto esclusivo antistante e comunicante con locali dell'abitazione al piano terra;
scoperto esclusivo accessibile dalla strada interna al complesso residenziale di cui fa parte la villetta.
**ABITAZIONE:**
costituita da zona giorno al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno;
zona notte al piano primo: corridoio di disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, n. 2 terrazze (v. ALL. 5.2.1);
PIANO TERRA:
attraverso cancelli di ingresso (pedonale e carrabile) al civico n. 170/a di via Conciliazione (aperti su strada interna al residence) si accede all'area scoperta esclusiva antistante la villetta, in parte pavimentata con vialetti, ed in parte sistemata a verde (v. ALL. 5.1.1 foto da 4 a 10);
il corpo di fabbrica dell'abitazione prospetta con i fronti est, nord ed ovest sullo scoperto esclusivo (v. ALL. 5.1.1 foto da 11 a 32), e confina sul lato sud con il corpo di fabbrica del garage di perinenza (v. ALL. 5.1.1 foto 6-7-8, 11, 33-34);
attraverso il portoncino di ingresso aperto sul fronte est si accede al locale ingresso-soggiorno, a pianta rettangolare, dotato di finestra e porta-finestra, impegnato da scala interna afferente al piano superiore e posto in continuità spaziale con la cucina (v. ALL. 5.1.2 foto da 1 a 10);
il soggiorno comunica, mediante vano-porta aperto nello spazio sottoscala, con locali di servizio: disimpegno afferente a ripostiglio e comunicante con il garage, e bagno (v. ALL. 5.1.2 foto da 11 1 15; da 27 a 30);
il bagno, a pianta pressoché rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte ovest ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet, doccia con cabina, predisposizioni per lavatrice (v. ALL. 5.1.2 foto da 15 a 26);
la cucina, a pianta rettangolare, è dotata di porta-finestra afferente al giardino sul fronte ovest (v. ALL. 5.1.2 foto da 31 a 34);
PIANO PRIMO:
dal soggiorno si accede, mediante scala interna, al piano superiore, ed in particolare a corridoio che disimpegna i locali della zona notte, tutti con copertura a falde a vista (v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 6, 19, 27, 39, 58);
la camera 1, a pianta rettangolare, è dotata di porta-finestra afferente a lunga terrazza con affacci sui fronti ovest, nord, sud (v. ALL. 5.1.3. foto da 7 a 18);

la camera 2, a pianta rettangolare, è dotata di porta-finestra afferente alla terrazza suddetta (v. ALL. 5.1.3 foto da 20 a 26);
il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte nord ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet, vasca da bagno (v. ALL. 5.1.3 foto da 28 a 38);
la camera 3, a pianta rettangolare, è dotata di porta-finestra afferente a piccola terrazza a pianta semicircolare con affaccio sul fronte est (v. ALL. 5.1.3 foto da 40 a 52);
GARAGE:
alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) l'originario locale garage a pianta rettangolare, adatto per n. 1 posto auto, dotato di accesso carrabile sul fronte est, aperto verso il giardino sul fronte ovest e comunicante con il disimpegno dell'abitazione al piano terra, è risultato suddiviso nei n. 2 sottoindicati locali adibiti a differenti usi, separati mediante parete divisoria con piccolo vano di passaggio:
DEPOSITO EX-GARAGE:
attraverso portone di ingresso basculante dal vialetto di ingresso prospiciente il fronte est si accede a locale a pianta rettangolare adibito a deposito; il lato di fondo opposto all'ingresso è delimitato dalla nuova parete divisoria (v. ALL. 5.1.4. foto da 1 a 12);
CAMERA EX-GARAGE:
attraverso portoncino di ingresso dal giardino prospiciente il fronte ovest si accede a locale a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul giardino; il lato di fondo opposto all'ingresso è delimitato dalla nuova parete divisoria sopra menzionata; la camera comunica, mediante preesistente vano-porta, con il disimpegno afferente al soggiorno al piano terra dell'abitazione (v. ALL. 5.1.4 foto da 13 a 22);
**SCOPERTO ESCLUSIVO:**
lo scoperto esclusivo di pertinenza dell'abitazione circonda il corpo di fabbrica sui fronti est, nord ed ovest; trattasi di giardino con vialetti pavimentati e con ampie aiuole piantumate con alberi di alto fusto, cespugli e prato, delimitato da recinzioni sui lati di confine con proprietà aliene adiacenti;
nell'angolo sud-ovest del fabbricato, in prossimità della finestra del garage, è ubicata la caldaia murale a gas per il riscaldamento autonomo della villetta e la produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 5.1.1 foto da 11 a 29, da 33 a 36).

**Condizioni generali dell'immobile:**
Alla data dell'accesso del 26.04.2018 (v. ALL. 1.4) la villetta è risultata, nel suo insieme, in buone condizioni generali; gli elementi costitutivi dei locali, tutti di buona qualità e di recente realizzazione (infissi esterni ed interni, finiture di pareti e soffitti, pavimenti, rivestimenti in piastrelle di cucina e servizi, apparecchi igienico-sanitari, componenti impiantistici a vista) sono risultati, per quando evidenziabile attraverso ispezioni "de visu", prevalentemente in buono stato di conservazione e manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---|---|
| Copertura | tipologia: **a falde** materiale: **legno di abete**<br>Riferito limitatamente a: solaio di copertura- Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto in ALL. 4.4.3 |
| Fondazioni | materiale: **c.a.**<br>- Note: dato desunto da relazione tecnica di progetto in ALL. 4.4.3 |
| Solai | tipologia: **Bausta (travetti prefabbricati e blocchi interposti di laterizio)**<br>Riferito limitatamente a: solaio intermedio- Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto in ALL. 4.4.3 |
| Strutture verticali | materiale: **pilastri in c.a.; muratura perimetrale portante**<br>- Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto in ALL. 4.4.3 |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---|---|
| Cancello | tipologia: **pedonale ad 1 anta; carrabile a 2 ante** materiale: **metallico** condizioni: **buone** |
| Infissi esterni | tipologia: **ad anta singola o doppia** materiale: **legno verniciato; vetro termocamera** protezione: **scuri esterni ad ante; zanzariere** materiale protezione: **legno (scuri)** condizioni: **buone** |
| Infissi interni | tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: porte interne |
| Infissi interni | tipologia: **scorrevole a scomparsa (scrigno)** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: porta soggiorno-disimpegno piano terra |
| Manto di copertura | materiale: **tegole in cls ad alta resistenza** coibentazione: **isolamento tipo poliuretano; guaina ardesiata impermeabile**<br>- Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto in ALL. 4.4.3 |
| Pareti esterne | materiale: **termolaterizio tipo Poroton** rivestimento: **intonato premiscelato e tinteggiatura lavabile**<br>- Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto in ALL. 4.4.3 |
| Pareti esterne | materiale: **doppia muratura in laterizio con intercapedine isolante**<br>- Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto in ALL. 4.4.3 |
| Pavim. Esterna | materiale: **tipo klinker** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: terrazzi |
| Pavim. Interna | materiale: **listoni di legno** condizioni: **sufficienti**<br>Riferito limitatamente a: ingresso-soggiorno e cucina al piano terra |
| Pavim. Interna | materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: disimpegno, ripostiglio, locali igienico-sanitari |
| Pavim. Interna | materiale: **parquet in legno** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: locali al piano primo (disimpegno e camere da letto) |
| Portone di ingresso | tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato rivestito in legno** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: ingresso principale abitazione |
| Portone di ingresso | tipologia: **basculante** materiale: **legno** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: ingresso carrabile garage |
| Rivestimento | ubicazione: **pareti** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: bagni e cucina |
| Scale | posizione: **interna ad L** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: scala interna di accesso al piano primo dal soggiorno |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| Citofonico | tipologia: **audio** condizioni: **buone**<br>- Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu", senza esecuzione di indagini strumentali; |
| Elettrico | tipologia: **sottotraccia, localmente tratti in canalina;**<br>conformità: **certificata all'epoca della realizzazione** (v. ALL. 4.6.4);<br>- Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu", senza esecuzione di indagini strumentali; |
| Idrico | tipologia: **sottotraccia;** alimentazione: **diretta da rete comunale;** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene;** conformità: **certificata all'epoca della realizzazione** (v. ALL. 4.6.5);<br>dati relativi alle tubazioni desunti da relazione tecnica di progetto in ALL. 4.4.3 - Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu", senza esecuzione di indagini strumentali; |
| Termico | tipologia: **riscaldamento autonomo;** alimentazione: **gas naturale;** rete di distribuzione: **tubazioni in rame coibentate;** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone;** conformità: **certificata all'epoca della realizzazione** (v. ALL. 4.6.5); dati relativi alle tubazioni desunti da relazione tecnica di progetto in ALL. 4.4.3 - Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu", senza esecuzione di indagini strumentali; |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del complesso pignorato, villetta comprendente abitazione+garage+scoperto esclusivo, in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

**SUPERFICI REALI LORDE:**

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo diretto in sito, indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 5.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 5.2.2:

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI - RESIDENZIALI:

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne del fabbricato per l'intero spessore (inferiore a 50 cm);

SUPERFICI REALI DEI TERRAZZI:

determinate separatamente dalle superfici dei locali residenziali interni;

SUPERFICIE REALE DEL LOCALE ACCESSORIO - GARAGE:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti perimetrali esterne per l'intero spessore (inferiore a 50 cm), parete di confine con locale adiacente di proprietà aliena per metà dello spessore;

SUPERFICIE REALE DELL'AREA SCOPERTA ESCLUSIVA PERTINENZIALE:

determinata attraverso la differenza fra la superficie complessiva su cui insiste la villetta (area di base dell'unità immobiliare abitativa+garage+scoperto esclusivo) e la superficie coperta (abitazione+garage), risultanti da misure di rilievo (v. ALL. 5.2.3);

**SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):**

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL COMPLESSO PIGNORATO:**

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **161,39 mq.**

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---|---|---|---|---|
| locali residenziali | sup reale lorda | 1,00 | 128,42 | € 1.300,00 |
| | | | | |
| terrazzi | sup reale lorda | 0,25 | 2,74 | € 1.300,00 |
| | | | | |
| garage | sup reale lorda | 0,50 | 10,64 | € 1.300,00 |
| | | | | |
| scoperto esclusivo fino a 100 mq | sup reale lorda | 0,10 | 10,00 | € 1.300,00 |
| | | | | |
| scoperto esclusivo oltre 100 mq | sup reale lorda | 0,05 | 9,59 | € 1.300,00 |
| | | | | |
| | | | **161,39** | |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 2° semestre 2017
Zona: San Michele al Tagliamento (VE) - zona suburbana
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazione di tipo civile
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00
Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

**Accessori:**

villetta a schiera abitazione+garage+scoperto esclusivo

1. garage — Posto al piano terra
Composto da locale accessibile dallo scoperto esclusivo e dall'abitazione;
Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) pari a 21,28 mq;
Il garage a servizio dei locali residenziali e con questi direttamente comunicante è dotato di proprio identificativo catastale (v. ALL. 2.9, ALL. 2.13);
l'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo unico (villetta a schiera) cui afferisce (v. ALL. 7.6);

villetta a schiera abitazione+garage+scoperto esclusivo

2. area scoperta esclusiva — Posta al piano terra
Composta da vialetti di accesso e giardino con aiuole piantumate;
Sviluppa una superficie complessiva pari a 291,71 mq;
L'area scoperta esclusiva corrisponde alla superficie determinata attraverso la differenza fra la superficie complessiva su cui insiste la villetta (area di base dell'unità immobiliare abitazione+garage+scoperto esclusivo) e la superficie coperta (abitazione+garage), risultanti da misure di rilievo (v. ALL. 5.2.3);
l'accessorio scoperto esclusivo è stato valutato nell'ambito del corpo unico (villetta a schiera) cui afferisce (v. ALL. 7.6);

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

Nella stima del lotto 001) unico costituito dal corpo unico villetta a schiera (comprendente abitazione+garage+scoperto esclusivo) sono stati adottati i criteri di seguito esposti:

**I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA (Market Comparison Approach),** in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (centro abitato di Cesarolo, via Conciliazione), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita (v. ALL. 7.5);
applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile pignorato (v. ALL. 7.6);
conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale;
il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.6 che qui si richiamano integralmente;

**II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:**
i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti dalle ulteriori fonti risultate disponibili in banche dati (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4);

**III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato,** tenendo conto, in via preliminare, essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico MCA, con successiva applicazione prudenziale di una decurtazione per tener conto di particolari circostanze più avanti specificate;

**IV) determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato**, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);
**V) Decurtazioni, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dei seguenti importi:**
importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);
importo corrispondente ai costi necessari per le opere di ripristino conformità edilizia e catastale nel locale garage (v. ALL. 7.7);

**Elenco fonti di documenti:**
Catasto di Venezia (v. ALL. 2: da ALL. 2.3 al ALL. 2.14)
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.2, ALL. 3.3, ALL. 3.6)
Studio del Notaio Roberto Cortelazzo - San Michele al Tagliamento (VE) (v. ALL. 3.1.1)
Ufficio Anagrafe del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) (v. ALL. 3.5.1)
Ufficio Anagrafe del Comune di Padova (PD) (v. ALL. 3.5.2)
Ufficio del Registro di Portogruaro (VE) (v. ALL. 3.4)
Ufficio Tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) (v. ALL. 4);

**Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:**
OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:
Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1)
Quotazioni estratte da [redacted] (v. ALL. 7.2)
Quotazioni estratte da [redacted] (v. ALL. 7.3)
Quotazioni estratte da [redacted] v. ALL. 7.4)
FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):
banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi (anteriori a maggio 2018) ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche con quelli pignorati, siti in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) ed ubicati nella frazione di Cesarolo (v. ALL. 7.5);

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):**
desunti dalle fonti risultate disponibili:
1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1):
San Michele al Tagliamento - zona suburbana Cesarolo: abitazioni di tipo civile in stato prevalentemente ottimo: min=€/mq 1.100,00; max=€/mq 1.400,00; medio=€/mq 1.250,00;
2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.2):
San Michele al Tagliamento - zona Cesarolo: abitazioni di tipo civile in stato prevalentemente ottimo: min=€/mq 1.021,00; max=€/mq 1.243,00; medio=€/mq 1.132,00;
3) Immobiliare.it (v. ALL. 7.3):
San Michele al Tagliamento - zona indistinta: villetta a schiera:
medio=€/mq 1.975,00 (prezzo medio di immobili offerti in vendita);
applicando una decurtazione del 17% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita si ottiene il valore unitario medio=€/mq 1.639,25;
4) Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.4):
San Michele al Tagliamento - zona indistinta: abitazioni:
min=€/mq 1.100,00; max=€/mq 2.900,00;
considerata l'eccessiva ampiezza della forbice comprendente le quotazioni suindicate, e tenendo conto che nel territorio del Comune di San Michele al Tagliamento ricadono anche immobili ad uso residenziale stagionale turistico-balneare siti in località Bibione, non si ritiene opportuno analizzare le quotazioni di cui al punto 4);
Dalla comparazione delle quotazioni della zona di Cesarolo risultate disponibili di cui ai punti 1), 2) di cui sopra, si desume il parametro unitario medio indicativo compreso tra €/mq 1.021,00 ed €/mq 1.400,00 con una media pari a circa €/mq 1.210,00.

## 8.2 Valutazione corpo unico:

**villetta a schiera (abitazione+garage+scoperto esclusivo).**
**Abitazione di tipo civile [A2] con annesso garage, con annessa area scoperta esclusiva**
Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.300,00=, è stato determinato sulla base di considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

**I) Risultanze del procedimento di stima secondo il MCA - Market Comparison Approach:**
si richiamano le risultanze dettagliate nella tabella in ALL. 7.6, da cui risulta:
valore stimato del subject: V = € 218.316,75=
considerata la superficie commerciale del subject: SC = mq 161,39
il valore unitario risulta: VU = €/mq 1.352,77 in c.t. €/mq 1.350,00;

**II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona** desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4):
dall'analisi comparata dei valori medi di zona si è desunto il valore unitario indicativo compreso tra circa €/mq 1.021,00 ed €/mq 1.400,00;

**III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:**
tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA (che non si basa su quotazioni medie bensì su dati attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di compravendite realmente stipulate) (v. ALL. 7.5), in via preliminare si è assunto il valore unitario risultante dalla stima secondo MCA:
VU = €/mq 1.350,00=;
tale valore unitario è stato prudenzialmente ridotto ad €/mq 1.300,00 (nella misura del 3% circa) per tener conto delle seguenti circostanze riscontrate in sito:
avvenuta realizzazione di modifiche (in assenza di titolo edilizio abilitativo nonché in difformità con l'assetto catastale e funzionale degli spazi) nel locale garage, risultato in parte adibito a camera da letto (dotata di corpo scaldante), con conseguente modifica di superficie e volume riscaldati dell'abitazione originaria; pertanto, oltre al ripristino dello stato dei luoghi del garage previsto in questa sede (con costi delle opere separatamente quantificati nel computo metrico estimativo in ALL. 7.7), si rendono necessarie anche verifiche ed eventuali revisioni degli impianti termico ed elettrico modificati (che erano stati dichiarati conformi all'epoca della realizzazione del fabbricato (v. ALL. 4.6.5, ALL. 4.6.4);
inoltre si segnala che, dopo l'avvenuto ripristino di conformità del garage, l'attestato di prestazione energetica APE redatto in questa sede (v. ALL. 6.1) con riferimento ai locali risultati riscaldati alla data dell'accesso del 26.04.2018, dovrà essere adeguato alla nuova realtà dei luoghi ripristinati;
in conclusione, il valore complessivo stimato dell'immobile pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:
V = VU*SC = €/mq 1.300,00 * mq 161,39 = € 209.807,00=.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| locali residenziali | 128,42 | € 1.300,00 | € 166.946,00 |
| terrazzi | 2,74 | € 1.300,00 | € 3.562,00 |
| garage | 10,64 | € 1.300,00 | € 13.832,00 |
| scoperto esclusivo fino a 100 mq | 10,00 | € 1.300,00 | € 13.000,00 |
| scoperto esclusivo oltre 100 mq | 9,59 | € 1.300,00 | € 12.467,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 209.807,00 |
| Valore corpo | € 209.807,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 209.807,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 209.807,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| villetta a schiera abitazione+garage+scoperto esclusivo | Abitazione di tipo civile [A2] con annessi garage ed area scoperta esclusiva | 161,39 | € 209.807,00 | € 209.807,00 |

## 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% ) € 31.471,05

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 800,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 177.535,95**

# ELENCO ALLEGATI:

## ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 27.02.2018 *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 06.03.2018 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 1.3:** Corrispondenza con tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 1.4:** Verbale di accesso presso l'immobile pignorato in data *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 1.5:** Moduli con dichiarazioni e recapiti telefonici degli esecutati *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 1.6:** Corrispondenze intercorse con le parti, i rappresentanti, il custode *(pagg. 1-3)*

## ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale degli immobili pignorati:

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale degli immobili pignorati *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 2.2:** Individuazione del complesso residenziale cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella 369 sulla quale insiste il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate *(unica pag.)*
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico catastale datato 18.02.2015 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.6:** Elaborato planimetrico catastale con individuazione dei subalterni corrispondenti alle unità immobiliari pignorate *(unica pag.)*
- **ALL. 2.7:** Elenco dei subalterni costituenti la particella 369 sulla quale insistono le unità immobiliari pignorate *(unica pag.)*
- **ALL. 2.8:** Visura catastale relativa all'abitazione p.lla 369 sub.10 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 2.9:** Visura catastale relativa al garage p.lla 369 sub.11 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 2.10:** Visura catastale relativa allo scoperto esclusivo p.lla 369 sub.12 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.11:** Visura catastale relativa all'area di base del complesso sulla p.lla 369 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 2.12:** Planimetria catastale dell'abitazione datata 26.07.2004 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.13:** Planimetria catastale del garage datata 26.07.2004 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.14:** Identificazione catastale delle particelle confinanti:
  - **ALL. 2.14.1:** visura p.lla 369 sub. 1 confinante *(unica pag.)*
  - **ALL. 2.14.2:** visura p.lla 312 confinante *(pagg. 1-3)*
  - **ALL. 2.14.3:** visura p.lla 192 confinante *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 2.14.4:** visura p.lla 368 sub. 8 confinante *(pagg. 1-3)*

## ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso degli immobili pignorati:

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli odierni proprietari [redacted]
  - **ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 05.11.2004 rep.16783, rilasciato in copia conforme su supporto informatico *(pagg. 1-9)*
  - **ALL. 3.1.2:** Nota di trasmissione di atto del Notaio Roberto Cortelazzo, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza al precedente proprietario [redacted]
  - **ALL. 3.2.1:** Scheda riassuntiva di dati salienti del titolo di provenienza al precedente proprietario (costruttore) della proprietà del terreno sul quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati: atto di compravendita per Notaio Alessandro Delfino di Latisana (UD) in data 18.07.2002 rep. 33111 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 3.2.2:** Note di trascrizione dell'atto di compravendita per Notaio Alessandro Delfino di Latisana (UD) in data 18.07.2002 rep. 33111:
    - **ALL. 3.2.2.1:** Nota di trascrizione relativa ai terreni fl. 39 p.lle 313-314-315-316 *(pagg. 1-3)*
    - **ALL. 3.2.2.2:** Nota di trascrizione relativa al terreno fl. 39 p.lla 120 *(pagg. 1-2)*

- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.05.2018:
  **ALL. 3.3.1:** ispezione su soggetto [redacted] *(pagg. 1-2)*
  **ALL. 3.3.2:** ispezione su soggetto [redacted] *(pagg.1-2)*
  **ALL. 3.3.3:** ispezione su abitazione p.lla 369 sub. 10 *(unica pag.)*
  **ALL. 3.3.4:** ispezione su garage p.lla 369 sub. 11 *(unica pag.)*
- **ALL. 3.4:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro, e relativa richiesta inoltrata *(pag. 1-8)*
- **ALL. 3.5:** Accertamento di residenza e stato civile degli esecutati [redacted]
  **ALL. 3.5.1:** Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Servizi Demografici: certificato cumulativo di stato di famiglia, residenza, cittadinanza, informazioni sullo stato civile, relativa richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-12)*
  **ALL. 3.5.2:** Comune di Padova - Servizi Demografici: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 3.6:** Scheda riassuntiva di dati salienti del titolo contenente riferimenti a servitù gravanti su strada interna di accesso al complesso Residence Eleonora, oltre a tabella millesimale per la manutenzione della strada: atto per Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 16.09.2004 rep. 16606 *(pagg.1-2)*

## ALL. 4: Situazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di S. Michele al Tagliamento (VE) *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 4.2:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Michele al Tagliamento (VE) in data 26.04.2018 e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 4.3:** Richiesta di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori inoltrata al Comune di San Michele al Tagliamento (VE) e risposta ricevuta *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 4.4:** Pratica di concessione edilizia (iniziale) n.11253/0/00 per la costruzione del Residence Eleonora di cui fanno parte gli immobili pignorati:
  **ALL. 4.4.1:** Concessione edilizia n. 11253/0/00 prot. n. 14141 del 08.04.2003 *(pagg. 1-2)*
  **ALL. 4.4.2:** Atti estratti dalla pratica di concessione edilizia n. 11253/0/00 *(pagg. 1-6)*
  **ALL. 4.4.3:** Relazione Tecnica di progetto redatta dal geom. Nicolino Biasin *(pagg. 1-9)*
  **ALL. 4.4.4:** Grafici di progetto tav. 1: estratti - planimetrie *(pagg. 1-5)*
  **ALL. 4.4.5:** Grafici di progetto tav. 2: estratti planimetrie scala 1: 200 *(pagg. 1-3)*
  **ALL. 4.4.6:** Grafici di progetto tav. 7: estratti piante scala 1:100 *(pagg. 1-5)*
  **ALL. 4.4.7:** Grafici di progetto tav. 8: estratti sezioni prospetti scala 1:100 *(pagg. 1-6)*
  **ALL. 4.4.8:** Grafici di progetto tav. 11: schema fognario di massima *(pagg. 1-3)*
  **ALL. 4.4.9:** Grafici di progetto tav. 12: estratto piante adattabilità L. 13/89 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 4.5:** Pratica di permesso di costruire n.11253/V1/00 del 26.07.2004 per la costruzione del Residence Eleonora, in variante alla CE 11253/0/00 del 08.04.2003:
  **ALL. 4.5.1:** Permesso di costruire n.11253/V1/00 prot. n. 31151 del 26.07.2004 *(pagg. 1-2)*
  **ALL. 4.5.2:** Atti estratti dalla pratica n. 11253/V1/00 (variante) *(pagg. 1-6)*
  **ALL. 4.5.3:** Grafici di progetto tav. 5: estratti piante scala 1: 100 *(pagg. 1-5)*
  **ALL. 4.5.4:** Grafici di progetto tav. 6: estratti sezioni prospetti scala 1:100 *(pagg. 1-8)*
  **ALL. 4.5.5:** Grafici di progetto tav. 5/A: estratti piante con varianti *(pagg. 1-5)*
  **ALL. 4.5.6:** Grafici di progetto tav. 6/A: estratti sezioni prospetti con varianti *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 4.6:** Agibilità e dichiarazioni di conformità: pratica n.11253/V1/00 del 26.07.2004 per la costruzione del Residence Eleonora, in variante alla CE 11253/0/00 del 08.04.2003:
  **ALL. 4.6.1:** Certificato di agibilità prot. n. 32179 rilasciato in data 02.08.2004 con riferimento alla pratica n. 11253 *(pagg. 1-4)*
  **ALL. 4.6.2:** Dichiarazioni di conformità delle opere eseguite *(pagg. 1-4)*
  **ALL. 4.6.3:** Estratto da atto di collaudo statico *(unica pag.)*
  **ALL. 4.6.4:** Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice *(pagg. 1-17)*
  **ALL. 4.6.5:** Dichiarazione di conformità degli impianti termico, idraulico, del gas alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice *(pagg. 1-13)*
  **ALL. 4.6.6:** Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in pubblica fognatura del Comune di San Michele al Tagliamento *(pagg. 1-2)*
  **ALL. 4.6.7:** Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano presentata presso Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Venezia *(pagg. 1-2)*

## ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alla data dell'accesso:

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato nel corso dell'accesso del 26.04.2018:
  - **ALL. 5.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi esterni, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-44; pagg. 1-24)*
  - **ALL. 5.1.2:** Foto dell'abitazione: locali al piano terra, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-36; pagg. 1-19)*
  - **ALL. 5.1.3:** Foto dell'abitazione: locali al piano primo, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-58; pagg. 1-30)*
  - **ALL. 5.1.4:** Foto del garage corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-26; pagg. 1-14)*
- **ALL. 5.2:** Rilievo dello stato dei luoghi alla data dell'accesso del 26.04.2018:
  - **ALL. 5.2.1:** Planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi *(pag. 1-3)*
  - **ALL. 5.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde *(pagg. 1-3)*
  - **ALL. 5.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(pagg. 1-3)*
  - **ALL. 5.2.4:** Planimetrie dell'abitazione e del garage esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso del 26.04.2018, assetto catastale, assetto di progetto autorizzato in concessione edilizia, con individuazione di difformità nel garage *(pagg. 1-4)*

## ALL. 6: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica - APE codice certificato Regione Veneto n. 47099/2018 in data 23.05.2018, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna *(pagg. 1-7)*

## ALL. 7: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: [redacted] - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali *(unica pag.)*
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: [redacted] *pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: [redacted] *(unica pag.)*
- **ALL. 7.5:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Cesarolo *(unica pag.)*
- **ALL. 7.6:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 7.7:** Computo metrico estimativo dei costi per opere di ripristino conformità del garage *(unica pag.)*

## ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
  - **ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 06.03.2018 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 25.04.2018 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
  - **ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 02.05.2018 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento consultazione titoli in data 22.05.2018 *(unica pag.)*
- **ALL. 8.3:** Diritti Comune San Michele al Tagliamento (VE) per copie di atti estratti da pratiche edilizie *(unica pag.)*
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune San Michele al Tagliamento (VE) per rilascio certificato destinazione urbanistica *(unica pag.)*
- **ALL. 8.5:** Spese postali per comunicazione data accesso agli esecutati, a mezzo raccomandata a.r. *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.6:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica - ing. Dennis Campagna (comprensive di ritenuta d'acconto) *(unica pag.)*
- **ALL. 8.7:** Diritti Agenzia Entrate per ricerca contratti di locazione *(unica pag.)*
- **ALL. 8.8:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
  - **ALL. 8.8.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 02.05.2018 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 8.8.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 03.05.2018 *(pagg. 1-2)*

## ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificazione notarile ai sensi art. 567 II co. cpc, redatta da Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 09.10.2017 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento immobiliare *(pagg. 1-8)*
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 03.10.2017 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 9.4:** Nota di trascrizione di ipoteca volontaria in data 04.11.2009 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 9.5:** Istanza di vendita *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 9.6:** Atto di intervento Unicredit-DoBank *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 9.7:** Estratto di mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 9.8:** Visure catastali storiche degli immobili pignorati datate 05.10.2017 *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 9.9:** Planimetrie catastali degli immobili pignorati datate 26.07.2004 *(pagg. 1-4)*

**********

Data generazione:
29-05-2018 17:05:29

L'Esperto alla stima
**Arch. Francesca Aiello**