

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **196/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Immobile residenziale**  
**002 - Immobile residenziale**  
**003 - Immobile residenziale**  
**004 - Immobile residenziale**

**Esperto alla stima:**  
**Codice fiscale:**  
**Partita IVA:**  
**Studio in:**  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**E-mail:**  
**Pec:**

Ing. Antonino Nicita  
NCTNNN68E08C351R  
04345800876  
Via Zara 45 - Pordenone  
0434540416  
0434540416  
ing.nicita@gmail.it  
antonino.nicita@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via delle Buse s.n.c. - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 37, particella 499, subalterno 1, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 37, particella 499, subalterno 5, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

**Lotto:** 002 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 37, particella 499, subalterno 2, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 37, particella 499, subalterno 6, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

**Lotto:** 003 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 37, particella 499, subalterno 3, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T-1, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

**Lotto:** 004 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 37, particella 499, subalterno 4, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T-1, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione



## 2. Possesso

**Bene:** via delle Buse s.n.c. - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via delle Buse s.n.c. - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

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

**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

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

**Lotto:** 002 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

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

**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6

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

**Lotto:** 003 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3

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



**Lotto:** 004 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via delle Buse s.n.c. - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5 Comproprietari

**Beni:** via delle Buse s.n.c. - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Immobile residenziale

**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3



Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 004 - Immobile residenziale  
**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via delle Buse s.n.c. - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale  
**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Immobile residenziale  
**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Immobile residenziale  
**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Immobile residenziale  
**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via delle Buse s.n.c. - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale  
**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Immobile residenziale  
**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6  
**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Lotto:** 003 - Immobile residenziale  
**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Immobile residenziale  
**Corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via delle Buse s.n.c. - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

**Lotto:** 001 - Immobile residenziale  
**Prezzo da libero:** €36.000,00 (euro Trentaseimila/00)

**Lotto:** 002 - Immobile residenziale  
**Prezzo da libero:** €36.000,00 (euro Trentaseimila/00)

**Lotto:** 003 - Immobile residenziale  
**Prezzo da libero:** €37.000,00 00 (euro Trentasettemila/00)

**Lotto:** 004 - Immobile residenziale  
**Prezzo da libero:** €37.000,00 (euro Trentasettemila/00)

## Premessa

Con provvedimento del 28 maggio 2020 la S.V. Ill.ma nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Giudice del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 196/2019 del R.G. Es.

### LE OPERAZIONI PERITALI

#### • 1° SOPRALLUOGO

In data 3 luglio 2020 alle 9.30 (si confronti allegato n. 3 Verbale di sopralluogo), il sottoscritto si recò presso i luoghi oggetto di controversia, in Sesto al Reghena via Buse, per espletare il mandato. Lì ebbe la presenza:

- del custode giudiziario;
- del geometra Andrea Pasi topografo di mia fiducia che, giunto sui luoghi alle ore 8.15, aveva già espletato tutte le operazioni propedeutiche al rilievo topografico;
- assente il creditore precedente;
- assente i debitori esecutati.

Il Perito estimatore, constatò l'impossibilità di accedere all'interno degli immobili, inizio il rilievo topografi-



co del lotto e della palazzina con l'ausilio di idonea strumentazione al fine della regolarizzazione catastale della stessa e scattò alcune foto. Alle ore 10.00 chiuse le operazioni peritali.

• 2° SOPRALLUOGO

In data 12 ottobre 2020 alle 9.30 (si confronti allegato n. 3 Verbale di sopralluogo), il sottoscritto si recò presso i luoghi oggetto di controversia, in Sesto al Reghena via Buse, per completare il mandato. Lì ebbe la presenza:

- del custode giudiziario;
- assente il creditore precedente;
- assente i debitori eseguiti.

Intervenivano sul luogo il Fabbro incaricato dal Custode Giudiziario al fine dell'accesso forzato agli immobili e l'impresa edile incaricata dal Custode Giudiziario.

Il Perito estimatore, quindi, accedette ai quattro appartamenti ed ai due garage dove esegui un dettagliato rilievo degli immobili, scattò le foto degli ambienti dell'intero compendio pignorato (vani, terrazzi, accessori, parti comuni) e prese appunti su separati fogli. Alle ore 12.10 chiuse le operazioni peritali.

• 3° SOPRALLUOGO

In data 14 novembre 2020 alle 8.15 (si confronti allegato n. 3 Verbale di sopralluogo), il sottoscritto si recò presso i luoghi oggetto di controversia, in Sesto al Reghena via Buse, per completare il mandato e verificare, su incarico del Custode, l'esecuzione a regola d'arte dei lavori da parte dell'impresa.

Interveniva sul luogo, alle ore 8.15, il fabbro incaricato dal Custode Giudiziario al fine dell'accesso forzato agli al piano primo immobili al piano primo fino alle ore 8.30.

Il Perito estimatore, quindi, accedette nuovamente agli immobili ed al terreno circostante la palazzina, scattò alcune foto e prese appunti su separati fogli inoltre esaminò i lavori effettuati dall'impresa, osservando che:

- 1) nel terreno si era provveduto al taglio meccanico di erba e vegetazione spontanea e all'abbattimento delle alberature pericolose;
- 2) era stata realizzata la recinzione del cantiere sia sul lato est che ovest;
- 3) erano stati posti due cartelli contenenti i segnali di divieto di accesso.

Il perito rivelava però che i lavori dovevano essere completati, in quanto:

- 1) si doveva ancora provvedere al taglio meccanico dell'erba di una parte di terreno posta antistante il prospetto ovest;
- 2) la recinzione fronte strada andava ancorata saldamente al terreno;
- 3) i cartelloni non erano conformi a quanto prescritto nel computo metrico.

Alle ore 9.15 si chiusero definitivamente le operazioni peritali.



Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**  
Località/Frazione **Mure**  
via delle Buse s.n.c.

## Lotto: 001 - Immobile residenziale

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: Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079  
frazione: Mure, Via delle Buse S.n.c.

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 37, particella 499, subalterno 1, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Costituzione del 21/11/2020 protocollo n. PN0046785 in atti dal 23/11/2020 Costituzione (n. 601.1/2020).

Costituzione del 23/10/2020 protocollo n. PN0040056 in atti dal 23/10/2020, associato al tipo mappale con protocollo PN0040055 DEL 23/10/2020 (n.40055.1/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sub. 7 risulta area comune non censibile corte comune ai sub. 1 e 3. Il sub. 9 risulta area comune non censibile corte comune a tutti i sub.

Confini: Il corpo confina ad est con il sub. 3 e con la particella 474; ad ovest con il sub 2, 5 e 9; a sud con il sub 7 e via delle Buse; a nord con il sub. 2 e con la particella 203. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dai documenti acquisiti presso l'UTE di Pordenone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa. Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione





catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).

**Identificativo corpo: Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079**

**frazione: Mure, Via delle Buse S.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 37, particella 499, subalterno 5, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Costituzione del 21/11/2020 protocollo n. PN0046785 in atti dal 23/11/2020 Costituzione (n. 601.1/2020).

Costituzione del 23/10/2020 protocollo n. PN0040056 in atti dal 23/10/2020, associato al tipo mappale con protocollo PN0040055 DEL 23/10/2020 (n.40055.1/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sub. 7 risulta area comune non censibile corte comune ai sub. 1 e 3. Il sub. 9 risulta area comune non censibile corte comune a tutti i sub.

Confini: Il corpo confina ad est con sub. 1; ad ovest con il sub 9 e 6; a sud con il sub 1 e 9; a nord il sub. 1 e 6. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dai documenti acquisiti presso l'UTE di Pordenone

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano.

Note: Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno era censito al N.C.T. del



Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa. Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena. La frazione, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da una economia agricola. Nella frazione o località di Mure risiedono centotrentaquattro abitanti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Prati Burovich.

**Attrazioni storiche:** Abbazia Benedettina Santa Maria in Silvis.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana ATVO e ATAP circa 1,5 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via delle Buse S.n.c.**

**Libero**

Note: L'appartamento si presenta in fase di costruzione e priva di utenze

**Identificativo corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via delle Buse S.n.c.**

**Libero**

Note: L'immobile si presenta in fase di costruzione privo di utenze

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep. 2342 del 14-09-2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2019 ai nn. 15701/11306.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio ANTONIO MICHIELAN di PORTOGRUARO in data 28/02/2008 ai nn. 25493/10412; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2008 ai nn. 3345/634; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 525.000,00; Note: In nota il codice fiscale di [REDACTED] è diverso da quello indicato nella nota di pignoramento.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo Pubblico ufficiale agenzia delle Entrate rep. 25493/10412 del 17/05/2018; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/05/2018 ai nn. 7543/1060; Importo ipoteca: € 532.283,70; Importo capitale: € 1.064.567,40.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 6921 del 27-08-2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2019 ai nn. 15702/11307.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1 e Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via delle Buse S.n.c.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non esiste gestione condominiale

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non esiste gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Non esiste gestione condominiale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Il perito ha provveduto alla redazione e al deposito dell'APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via delle Buse S.n.c.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non esiste gestione condominiale

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non esiste gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Non esiste gestione condominiale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non afferente alla natura del bene

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 21/09/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio FABRICIO di S. VITO, in data 12/01/1973, ai nn. 628552; trascritto a, in data 08/02/1973, ai nn. 6223/5793.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di 1/3,  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED]  
 [REDACTED] per la  
 quota di 1/3. dal 21/09/2001 al 02/04/2007. In forza di denuncia di successione; registrato a  
 Portogruaro, in data 20/03/2002, ai nn. 73/346; trascritto a Pordenone, in data 18/02/2003, ai nn.  
 2717/1851.

Note: quota 1/3 di Piena Proprietà ciascuno.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di  
 compravendita - a rogito di PAOLO PASQUALIS di PORTOGRUARO, in data  
 02/04/2007, ai nn. 19941/7860; trascritto a Pordenone, in data 18/04/2007, ai nn. 7301/4275.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1 e Autorimessa foglio 37  
 part. 499 sub 5

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricato in corso di costruzione [C]** sito in **Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Mure, Via delle Buse S.n.c.**

Numero pratica: 07/C05067

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale n. 4 unità abitative, recinzioni e accessi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/05/2007 al n. di prot. 6958

Rilascio in data 15/06/2007 al n. di prot. 6958

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

**Fabbricato in corso di costruzione [C]** sito in **Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Mure, Via delle Buse S.n.c.**

Numero pratica: 07/C05067

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale n. 4 unità abitative, recinzioni e accessi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/05/2007 al n. di prot. 6958

Rilascio in data 15/06/2007 al n. di prot. 6958

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

### 7.1 Conformità edilizia:

**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità;

B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6



m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m;

C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m previsti in zona B2, ampliamento del volume edificato. Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Note: Oneri stimati nella sezione urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità;

B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m;

C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m previsti in zona B2, ampliamento del volume edificato. Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Note: Oneri di regolazione calcolati per l'appartamento al sub. 1 di cui il garage costituisce pertinenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

## 7.2 Conformità urbanistica

### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 07.03.2018
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	è costituita dalle aree edificate e di recente formazione; caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri: - lotto minimo 350 mq - if max 0,8 mc/mq - Q max 35% - H max



	7,0 m - dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, - de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf - dpf min 10,0 m _ ds minm 6.0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica: salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera: nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.
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:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità;

B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m;

C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Spese di sanatoria presunte: **€ 9.000,00**

Note: A fine lavori è necessario presentare la segnalazione certificata di agibilità, allegando a tale atto: 1) la perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla concessione n. 07/C05067, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, e a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nella Concessione Edilizia, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'agibilità del fabbricato; 2) il collaudo delle strutture; 3) la certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile; 4) la documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione; 5) l'autorizzazione allo scarico; 6) le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti; 7) la dichiarazione sulla salubrità degli



ambienti; 8) la dichiarazione di superamento delle barriere architettoniche; 9) l'asseverazione dei requisiti acustici passivi 10) i diritti per la concessione dell'agibilità. Si precisa che le spese di sanatoria non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Il giorno 11-12-20, previo appuntamento, lo scrivente ha avuto un colloquio con il responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia Privata [REDACTED] chiedendo se fosse possibile completare le opere. Il Dirigente esaminato il fascicolo del progetto, sentiti i risultati del rilievo catastale ed interno dell'immobile, mi confermava che per le opere non realizzate doveva essere presentato una pratica di completamento, mentre per la diversa distanza dell'edificio ai confini una SCIA in sanatoria secondo quanto prescritto dall'art. art. 58 L.R. 19 11-11-09 e s.m.i..

Lo scrivente, al fine della determinazione della data del fine lavori, ha cercato di contattare il Direttore Lavori, geom. [REDACTED] ma il recapito telefonico riportato all'albo dei geometri di Venezia è risultato inesistente. Consultando l'aerofotogrammetria del 04-08-2010 ha accertato che, a quella data, l'edificio era esistente. Lo scrivente precisa che il potenziale acquirente dell'immobile deve verificare con l'assistenza del tecnico di fiducia presso l'ufficio Edilizia Privata se, alla data dell'offerta, permane l'indirizzo del Comune di inquadrare nel titolo edilizio di una CILA/ SCIA, per lavori di completamento della concessione n. 07/C05067, le opere edilizie da completare e descritte nelle precedenti pagine.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1

#### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 07.03.2018
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	1. È costituita dalle aree edificate e di recente formazione; caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri: - lotto minimo 350 mq - if max 0,8 mc/mq - Q max 35% - H max 7,0 m - dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, - de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf - dpf min 10,0 m _ ds minm 6.0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica: salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera: nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.
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:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità; B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m; C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e per le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Note: Oneri di regolarizzazione calcolati per l'appartamento al sub. 1 di cui il garage costituisce pertinenza.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5

**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1**

L'appartamento è ubicato nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena, al piano terra di un fabbricato composto da quattro unità residenziali, in via delle Buse s.n.c. i cui lavori non sono stati completati (cfr. allegato 5a foto da n°. 1 al n°. 19). L' appartamento per civile abitazione ha ingresso indipendente da via delle Buse e ha una superficie commerciale di circa 92 mq.

L'immobile è composto da: un vano soggiorno pranzo avente la superfice netta pari a circa 31.6 mq, una camera matrimoniale avente la superfice netta pari a circa 14.4 mq, un bagno avente la superfice netta pari a circa 4.5 mq, una camera singola avente la superfice netta pari a circa 9.0 mq e un disimpegno avente la superfice netta pari a circa 3.1 mq. Fanno parte dell'immobile due scoperti esclusivi posti uno a ovest (non completamente recitato) e l'altro a est (non completamente recitato) della superficie rispettivamente di circa 47 mq e 93 mq (cfr. allegato 5b foto da n°. 1 al n°. 25).

Struttura e finitura esterne:

l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 2008, ha struttura portante in cemento armato, cappotto termico dello spessore di circa 8 cm in EPS. L'immobile ha esposizione a est, ovest e sud.

Fa parte dell'immobile uno scoperto comune adibito a parcheggi di relazione.





Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **225,95** (superficie appartamento 81 mq, portico lato est 4.95 mq, scoperto esclusivo 140 mq).

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.53 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono scarse a causa della non completa realizzazione di tutte le lavorazioni (mancata posa dei rivestimenti delle camere, mancato completamento degli impianti, mancata sistemazione delle aree esterne e non realizzazione a regola d'arte dei lavori sulla copertura). La mancata esecuzione dei lavori o la realizzazione non a regola d'arte ha causato e causa infiltrazioni di acque meteoriche nell'appartamento prevalentemente dalle pareti perimetrali delle stanze soggiorno pranzo e camera matrimoniale e dalla copertura

#### • Finiture interne ed impianti:

1) l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata con rivestimento in monocottura ceramica per quanto riguarda la zona giorno, il bagno e gli accessori, mentre per quel che riguarda la zona notte è priva di rivestimento. L'immobile è privo di infissi interni ma sono presenti i controtelai; gli infissi esterni sono in legno e sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera e di scuri. Per quanto riguarda gli impianti (gas, elettrico e termoidraulico) sono incompleti e non dotati di certificazione di conformità. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso scarso in quanto:

1) l'impianto elettrico è incompleto: è presente solo la sua predisposizione con la posa sottotraccia dei tubi in PVC piegabile a freddo e la posa delle cassette di derivazione e delle scatole da incasso per i frutti elettrici ed il passaggio di alcuni cavi elettrici;

2) L'impianto gas è incompleto: è stata posta in opera solo la tubazione in rame la cui tenuta è da verificare;

3) l'impianto termico è incompleto: manca la caldaia, i corpi radianti ed il sistema di regolazione e controllo, la posa del serbatoio del GPL, inoltre, la tenuta delle tubazioni di distribuzione in multistrato è da verificare.

4) l'impianto idrico è da completare: manca l'installazione dei sanitari e della rubinetteria e della raccorderia, inoltre, son da verificare la tenuta delle tubazioni dell'impianto idrico e di scarico ed il corretto funzionamento dell'impianto di depurazione (vasca Imhoff, condensa Grassi, vasca a tre scomparti) posto in giardino.

5) alcune pareti e alcuni soffitti presentano danni all'intonaco ed efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche dal soffitto e dalle pareti.

6) sono da completare la sistemazione delle aree esterne e la recinzione dell'immobile. Lo scrivente ha accertato che al momento del sopralluogo, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo



piano, c'erano parti di intonaco distaccate dal supporto e che esiste una situazione di pericolo di danno grave e prossimo, in quanto le infiltrazioni potrebbero portare all'ulteriore ossidazione dei ferri d'armatura del solaio ed al conseguente indebolimento dello stesso, nonché, a crolli localizzati dell'intonaco.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: manca la posa del battiscopa.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Alcune piastrelle del rivestimento risultano rotte.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Impianto incompleto
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Impianto incompleto
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>tubi in multistrato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Impianto incompleto
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Impianto incompleto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	81,00	€ 850,00
Scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,15	3,75	€ 850,00
Scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,05	5,75	€ 850,00
portico lato est	superf. esterna lorda	0,35	1,73	€ 850,00

92,23

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2020

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5**

L'autorimessa è ubicata nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena, al piano terra di un fabbricato composto da quattro unità residenziali, in via delle Buse s.n.c. i cui lavori non sono stati



completati (cfr. allegato 5a foto da n°. 1 al n°. 19). L'autorimessa ha ingresso da via delle Buse, ha dimensioni interne di circa 2.9 m per 4.6 m (superficie commerciale di circa 14.5 mq), presenta pavimentazione in monocottura ceramica ed è preceduto da uno spazio di manovra di circa 19 mq (cfr. allegato 5b foto da n°. 26 al n°. 29).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 2008, ha struttura portante in cemento armato. L'immobile ha esposizione a sud ovest.

### 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]

Superficie complessiva di circa mq **33,70**.

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.53 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'autorimessa sono scarse a causa della non completa realizzazione di tutte le lavorazioni (mancato completamento dell'impianto elettrico, mancata sistemazione delle aree esterne e realizzazione non a regola d'arte dei lavori sulla copertura). La mancata esecuzione dei lavori comporta infiltrazioni di acque meteoriche nell'appartamenti prevalentemente dalla copertura e dalle pareti perimetrali.

- Finiture interne ed impianti:

- 1) l'autorimessa presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è stata realizzata con rivestimento in monocottura ceramica. L'autorimessa è dotata di una basculante in acciaio zincato non automatizzata. Per quanto riguarda l'impianto elettrico è incompleto e non dotato di certificazione di conformità.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione della palazzina è da definirsi nel complesso scarso in quanto:

- 1) l'impianto elettrico è incompleto: sono presenti solo le sue predisposizioni con la posa sottotraccia dei tubi in PVC piegabile a freddo e la posa delle cassette di derivazione e delle scatole da incasso per i frutti elettrici;
- 2) realizzazione non a regola d'arte della copertura che ha comportato e comporta ingenti danni da infiltrazione di acque meteoriche nell'appartamento sovrastante;
- 3) sono da completare la sistemazione delle aree esterne e la recinzione dell'immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**



Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**  
 Note: manca la posa del battiscopa.

Portone di ingresso tipologia: **Basculante** materiale: **acciaio zincato** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse**  
 Note: Impianto incompleto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie	superf. esterna lorda	1,00	14,70	€ 600,00
area manovra	sup reale lorda	0,15	2,85	€ 600,00

17,55

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2020

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il Per ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

#### 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

#### 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

È possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

#### Elenco fonti:

Catasto di Sesto al Reghena;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sesto al Reghena;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portogruaro, San Vito Al Tagliamento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850.

### 8.2 Valutazione corpi:



**Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.654,80, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra	81,00	€ 850,00	€ 68.850,00
Scoperto esclusivo	3,75	€ 850,00	€ 3.187,50
Scoperto esclusivo	5,00	€ 850,00	€ 4.887,50
portico lato est	1,73	€ 850,00	€ 1.470,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.395,50
stato di manutenzione (lavorazioni incomplete, danni da infiltrazioni)			€ -31.358,20
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 76.666,67
stato di manutenzione detrazione del 40.00%			€ -30.666,67
Valore corpo			€ 46.518,65
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.518,65
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.518,65

**Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.318,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie	14,70	€ 600,00	€ 8.820,00
area manovra	2,85	€ 600,00	€ 1.710,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.530,00
stato di manutenzione (lavorazioni incomplete, danni da infiltrazioni)			€ -4.212,00
Valore corpo			€ 6.318,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.318,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.318,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento foglio 37 part. 499 sub 1	Fabbricato in corso di costruzione [C]	91,48	€ 46.327,40	€ 46.518,65
Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 5	Fabbricato in corso di costruzione [C]	17,55	€ 6.318,00	€ 6.318,00

### 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%)	€ 7.925,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **36.000,00**

### 8.5 Regime fiscale della vendita

Nel caso di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quella dell'esenzione previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72. Nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione, è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata da parte dell'impresa di costruzione con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.





**Lotto: 002 - Immobile residenziale**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079  
frazione: Mure, Via delle Buse S.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 37, particella 499, subalterno 2, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Costituzione del 21/11/2020 protocollo n. PN0046785 in atti dal 23/11/2020 Costituzione (n. 601.1/2020). Costituzione del 23/10/2020 protocollo n. PN0040056 in atti dal 23/10/2020, associato al tipo mappale con protocollo PN0040055 DEL 23/10/2020 (n.40055.1/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sub. 7 risulta area comune non censibile corte comune ai sub. 1 e 3. Il sub. 9 risulta area comune non censibile corte comune a tutti i sub.

Confini: Il corpo confina ad est con il sub. 1 e con la particella 203; ad ovest con il sub 2 e 4; a sud con il sub 6 e 8, 9; a nord con il sub. 4 e con la particella 203. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dai documenti acquisiti presso l'UTE di Pordenone.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano.

Note: Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa. Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).

**Identificativo corpo: Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079  
frazione: Mure, Via delle Buse S.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 37, particella 499, subalterno 6, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/11/2020 protocollo n. PN0046785 in atti dal 23/11/2020 COSTITUZIONE (n. 601.1/2020). COSTITUZIONE del 23/10/2020 protocollo n. PN0040056 in atti dal 23/10/2020 associato al tipo mappale con protocollo PN0040055 DEL 23/10/2020 (n.40055.1/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sub. 7 risulta area comune non censibile corte comune ai sub. 1 e 3. Il sub. 9 risulta area comune non censibile corte comune a tutti i sub.

Confini: Il corpo confina ad est con sub. 5; ad ovest con il sub 2 e 6; a sud con il sub 2 e 9; a nord il sub. 2. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dai documenti acquisiti presso l'UTE di Pordenone

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano.

Note: Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa. Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena. La frazione, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da una economia agricola. Nella frazione o località di Mure risiedono centotrentaquattro abitanti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Prati Burovich.

**Attrazioni storiche:** Abbazia Benedettina Santa Maria in Silvis.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana ATVO e ATAP circa 1,5 Km

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via delle Buse S.n.c.**

**Libero**

Note: L'appartamento si presenta in fase di costruzione e priva di utenze

**Identificativo corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via delle Buse S.n.c.**

**Libero**

Note: L'immobile si presenta in fase di costruzione privo di utenze

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep. 2342 del 14-09-2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2019 ai nn. 15701/11306.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio ANTONIO MICHIELAN di PORTOGRUARO in data 28/02/2008 ai nn. 25493/10412; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2008 ai nn. 3345/634; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 525.000,00; Note: In nota il codice fiscale di [REDACTED] è diverso da quello indicato nella nota di pignoramento.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo Agenzia delle Entrate rep. 1049/9118 del 17/05/2018; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/05/2018 ai nn. 7543/1060; Importo ipoteca: € 532.283,70; Importo capitale: € 1.064.567,40; Note:



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 6921 del 27-08-2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2019 ai nn. 15702/11307.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2 e Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via delle Buse S.n.c.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non esiste gestione condominiale

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non esiste gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Non esiste gestione condominiale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Il perito ha provveduto alla redazione e al deposito dell'APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Il perito estimatore ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via delle Buse S.n.c.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non esiste gestione condominiale

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non esiste gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Non esiste gestione condominiale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non attinente alla natura del bene

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Il perito estimatore ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

[redacted] proprietario/i ante ventennio al 21/09/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio FABRICIO di S. VITO, in data 12/01/1973, ai nn. 628552; trascritto a, in data 08/02/1973, ai nn. 6223/5793.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

[redacted] per la quota di 1/3,



[REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED] per la quota di 1/3. dal 21/09/2001 al 02/04/2007. In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro, in data 20/03/2002, ai nn. 73/346; trascritto a Pordenone, in data 18/02/2003, ai nn. 2717/1851.

Note: quota 1/3 di Piena Proprietà ciascuno

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di PAOLO PASQUALIS di PORTOGRUARO, in data 02/04/2007, ai nn. 19941/7860; trascritto a Pordenone, in data 18/04/2007, ai nn. 7301/4275.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 21/09/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio FABRICIO di S. VITO, in data 12/01/1973, ai nn. 628552; trascritto a, in data 08/02/1973, ai nn. 6223/5793.

Note: quota 1/6 di Piena Proprietà ciascuno, per quota 1/6 di Usufrutto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED] per la quota di 1/3. dal 21/09/2001 al 02/04/2007. In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro, in data 20/03/2002, ai nn. 73/346; trascritto a Pordenone, in data 18/02/2003, ai nn. 2717/1851.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di PAOLO PASQUALIS di PORTOGRUARO, in data 02/04/2007, ai nn. 19941/7860; trascritto a Pordenone, in data 18/04/2007, ai nn. 7301/4275.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Mure, Via delle Buse S.n.c.**

Numero pratica: 07/C05067

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale n. 4 unità abitative, recinzioni e accessi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/05/2007 al n. di prot. 6958

Rilascio in data 15/06/2007 al n. di prot. 6958

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Mure,**



**Via delle Buse S.n.c.**

Numero pratica: 07/C05067

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale n. 4 unità abitative, recinzioni e accessi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/05/2007 al n. di prot. 6958

Rilascio in data 15/06/2007 al n. di prot. 6958

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6

**15.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità;

B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m;

C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Note: Oneri stimati nella sezione urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità;

B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m;

C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Note: Oneri di regolazione calcolati per l'appartamento al sub. 2 di cui il garage costituisce pertinenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6



15.2 **Conformità urbanistica****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 07.03.2018
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	è costituita dalle aree edificate e di recente formazione; caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri: - lotto minimo 350 mq - if max 0,8 mc/mq - Q max 35% - H max 7,0 m - dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, - de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf - dpf min 10,0 m - ds min 6.0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica: salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera: nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.
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:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità;  
 B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m;



C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Spese di sanatoria presunte: **€ 9.000,00**

Note: A fine lavori è necessario presentare la segnalazione certificata di agibilità, allegando a tale atto: 1) la perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla concessione n. 07/C05067, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, e a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nella Concessione Edilizia, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'agibilità del fabbricato; 2) il collaudo delle strutture; 3) la certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile; 4) la documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione; 5) l'autorizzazione allo scarico; 6) le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti; 7) la dichiarazione sulla salubrità degli ambienti; 8) la dichiarazione di superamento delle barriere architettoniche; 9) l'asseverazione dei requisiti acustici passivi 10) i diritti per la concessione dell'agibilità. Si precisa che le spese di sanatoria non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Il giorno 11-12-20, previo appuntamento, lo scrivente ha avuto un colloquio con il responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia Privata Geom. [REDACTED] chiedendo se fosse possibile completare le opere. Il Dirigente esaminato il fascicolo del progetto, sentiti i risultati del rilievo catastale ed interno dell'immobile, mi confermava che per le opere non realizzate doveva essere presentato una pratica di completamento, mentre per la diversa distanza dell'edificio ai confini una SCIA in sanatoria secondo quanto prescritto dall'art. art. 58 L.R. 19 11-11-09 e s.m.i..

Lo scrivente, al fine della determinazione della data del fine lavori, ha cercato di contattare il Direttore Lavori, geom. [REDACTED] ma il recapito telefonico riportato all'albo dei geometri di Venezia è risultato inesistente. Consultando l'aerofotogrammetria del 04-08-2010 ha accertato che, a quella data, l'edificio era esistente. Lo scrivente precisa che il potenziale acquirente dell'immobile deve verificare con l'assistenza del tecnico di fiducia presso l'ufficio Edilizia Privata se, alla data dell'offerta, permane l'indirizzo del Comune di inquadrare nel titolo edilizio di una CILA/ SCIA, per lavori di completamento della concessione n. 07/C05067, le opere edilizie da completare e descritte nelle precedenti pagine.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2

#### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 07.03.2018
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	1. È costituita dalle aree edificate e di recente formazione; caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri: - lotto minimo 350 mq - if max 0,8 mc/mq - Q max 35% - H max





	7,0 m - dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, - de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf - dpf min 10,0 m _ ds min 6.0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica: salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera: nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.
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:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità; B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m; C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Note: Oneri di regolazione calcolati per l'appartamento al sub. 2 di cui il garage costituisce pertinenza.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6



Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2**

L'appartamento è ubicato nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena, al piano terra di un fabbricato composto da quattro unità residenziali i cui lavori non sono stati completati, in via delle Buse s.n.c. (cfr. allegato 5a foto da n°. 1 al n°. 19). L'appartamento per civile abitazione ha ingresso indipendente da via delle Buse e ha una superficie commerciale di circa 91 mq.

L'immobile è composto da: un vano soggiorno pranzo, avente la superficie netta pari a circa 31.6 mq, una camera matrimoniale avente la superficie netta pari a circa 14.4 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 4.5 mq, una camera singola avente la superficie netta pari a circa 9.0 mq e un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 3.1 mq. Fanno parte dell'immobile due scoperti esclusivi posti uno a ovest (non completamente recitato) e l'altro a est (non completamente recitato) della superficie rispettivamente di circa 43 mq e 82 mq (cfr. allegato 5c foto da n°. 1 al n°. 27).

Struttura e finitura esterne:

l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 2008, ha struttura portante in cemento armato, cappotto termico dello spessore di circa 8 cm in EPS. L'immobile ha esposizione a est, ovest e nord.

Fa parte dell'immobile uno scoperto comune adibito a parcheggi di relazione.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **210,95**.

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.53 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono scarse a causa della non completa realizzazione di tutte le lavorazioni (mancata posa dei rivestimenti delle camere, mancato completamento degli impianti, mancata sistemazione delle aree esterne e non realizzazione a regola d'arte dei lavori sulla copertura). La mancata esecuzione dei lavori o la realizzazione non a regola d'arte ha causato e causa infiltrazioni di acque meteoriche nell'appartamento prevalentemente dalle pareti perimetrali delle stanze soggiorno pranzo e camera matrimoniale e dalla copertura.

- Finiture interne ed impianti:

- l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata con rivestimento in monocottura ceramica per quanto riguarda la zona giorno, il



bagno e gli accessori, mentre per quel che riguarda la zona notte è priva di rivestimento. L'immobile è privo di infissi interni ma sono presenti i controtelai; gli infissi esterni sono in legno e sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera e di scuri. Per quanto riguarda gli impianti (gas, elettrico e termoidraulico) sono incompleti e non dotati di certificazione di conformità. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso scarso in quanto:

- 1) l'impianto elettrico è incompleto: è presente solo la sua predisposizione con la posa sottotraccia dei tubi in PVC piegabile a freddo e la posa delle cassette di derivazione e delle scatole da incasso per i frutti elettrici ed il passaggio di alcuni cavi elettrici;
- 2) L'impianto gas è incompleto: è stata posta in opera solo la tubazione in rame la cui tenuta è da verificare;
- 3) l'impianto termico è incompleto: manca la caldaia, i corpi radianti ed il sistema di regolazione e controllo, la posa del serbatoio del GPL, inoltre, la tenuta delle tubazioni di distribuzione in multistrato è da verificare.
- 4) l'impianto idrico è da completare: manca l'installazione dei sanitari e della rubinetteria e della raccorderia, inoltre, son da verificare la tenuta delle tubazioni dell'impianto idrico e di scarico ed il corretto funzionamento dell'impianto di depurazione (vasca Imhoff, condensa Grassi, vasca a tre scomparti) posto in giardino.
- 5) alcune pareti e alcuni soffitti presentano danni all'intonaco ed efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche dal soffitto e dalle pareti.
- 6) sono da completare la sistemazione delle aree esterne e la recinzione dell'immobile. Lo scrivente ha accertato che al momento del sopralluogo, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, c'erano parti di intonaco distaccate dal supporto e che esiste una situazione di pericolo di danno grave e prossimo, in quanto le infiltrazioni potrebbero portare all'ulteriore ossidazione dei ferri d'armatura del solaio ed al conseguente indebolimento dello stesso, nonché, a crolli localizzati dell'intonaco.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: manca il battiscopa
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Alcune piastrelle del rivestimento risultano distaccate.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Impianto incompleto
-----------	--



Gas tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da normalizzare**  
Note: Impianto incompleto

Idrico tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in multistrato** condizioni: **da normalizzare**  
Note: Impianto incompleto

Termico tipologia: **autonomo** condizioni: **da normalizzare**  
Note: Impianto incompleto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	81,00	€ 850,00
Scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,15	3,75	€ 850,00
Scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,05	5,00	€ 850,00
portico lato est	superf. esterna lorda	0,35	1,73	€ 850,00

91,48

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio



Periodo: 1 semestre-2020

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6**

L'autorimessa è ubicata nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena, al piano terra di un fabbricato composto da quattro unità residenziali, in via delle Buse s.n.c. i cui lavori non sono stati completati (cfr. allegato 5a foto da n°. 1 al n°. 19). L'autorimessa ha ingresso da via delle Buse, ha dimensioni interne di circa 2.9 m per 4.6 m (superficie commerciale di circa 14.5 mq), presenta pavimentazione in monocottura ceramica ed è preceduto da uno spazio di manovra di circa 19 mq (cfr. allegato 5c foto da n°. 28 al n°. 31).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 2008, ha struttura portante in cemento armato. L'immobile ha esposizione a sud ovest.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **33**,

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.53 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'autorimessa sono scarse a causa delle non completa realizzazione di tutte le lavorazioni (mancato completamento dell'impianto elettrico, mancata sistemazione delle aree esterne e realizzazione non a regola d'arte dei lavori sulla copertura). La mancata esecuzione dei



lavori comporta infiltrazioni di acque meteoriche nell'appartamenti prevalentemente dalla copertura e dalle pareti perimetrali.

• Finiture interne ed impianti:

1) l'autorimessa presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è stata realizzata con rivestimento in monocottura ceramica. L'autorimessa è dotata di una basculante in acciaio zincato non automatizzata. Per quanto riguarda l'impianto elettrico è incompleto e non dotato di certificazione di conformità. Lo stato generale di conservazione e manutenzione della palazzina è da definirsi nel complesso scarso in quanto:

1) l'impianto elettrico è incompleto: sono presenti solo le sue predisposizioni con la posa sottotraccia dei tubi in PVC piegabile a freddo e la posa delle cassette di derivazione e delle scatole da incasso per i frutti elettrici;

2) realizzazione non a regola d'arte della copertura che ha comportato e comporta ingenti danni da infiltrazione di acque meteoriche all'appartamento sovrastante;

3) sono da completare la sistemazione delle aree esterne e la recinzione dell'immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**  
Note: manca la posa del battiscopa

Portone di ingresso tipologia: **Basculante** materiale: **acciaio zincato** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse**  
Note: Impianto incompleto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie	superf. esterna lorda	1,00	14,70	€ 600,00
area manovra	sup reale lorda	0,15	2,85	€ 600,00

17,55



## Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre - 2020

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

---

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il Perito Estimatore ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo

#### 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

#### 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

È possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

#### Elenco fonti:

Catasto di Sesto al Reghena;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sesto al Reghena;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portogruaro, San Vito Al Tagliamento;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850.

## 16. Valutazione corpi:

### Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.654,80, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra	81,00	€ 850,00	€ 68.850,00
Scoperto esclusivo	3,75	€ 850,00	€ 3.187,50
Scoperto esclusivo	5,00	€ 850,00	€ 4.250,00
portico lato est	1,73	€ 850,00	€ 1.470,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.758,00
stato di manutenzione (lavorazioni incomplete, danni da infiltrazioni)			€ -31.103,20
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 76.666,67
stato di manutenzione detrazione del 40.00%			€ -30.666,67
Valore corpo			€ 46.327,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.327,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.327,40

### Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.318,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie	14,70	€ 600,00	€ 8.820,00
area manovra	2,85	€ 600,00	€ 1.710,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.530,00
stato di manutenzione (lavorazioni incomplete, danni da infiltrazioni)			€ -4.212,00
Valore corpo			€ 6.318,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.318,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.318,00





**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento foglio 37 part. 499 sub 2	Fabbricato in corso di costruzione [C]	91,48	€ 46.327,40	€ 46.327,40
Autorimessa foglio 37 part. 499 sub 6	Fabbricato in corso di costruzione [C]	17,55	€ 6.318,00	€ 6.318,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.896,81  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **36.000,00**

**16. Regime fiscale della vendita**

Nel caso di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quella dell'esenzione previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72. Nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione, è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata da parte dell'impresa di costruzione con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.



**Lotto: 003 - Immobile residenziale**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079  
frazione: Mure, Via delle Buse S.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 37, particella 499, subalterno 3, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T-1, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/11/2020 protocollo n. PN0046785 in atti dal 23/11/2020 COSTITUZIONE (n. 601.1/2020). COSTITUZIONE del 23/10/2020 protocollo n. PN0040056 in atti dal 23/10/2020 associato al tipo mappale con protocollo PN0040055 DEL 23/10/2020 (n.40055.1/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sub. 7 risulta area comune non censibile corte comune ai sub. 1 e 3. Il sub. 9 risulta area comune non censibile corte comune a tutti i sub.

Confini: Il corpo confina ad est con la particella 474; ad ovest con il sub 4; a sud con affaccio su area scoperta del sub. 1; a nord con affaccio su area scoperta del sub. 1. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dai documenti acquisiti presso l'UTE di Pordenone.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano.

Note: Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa. Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena. La frazione, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da una economia agricola. Nella frazione o località di Mure risiedono centotrentaquattro abitanti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Prati Burovich.

**Attrazioni storiche:** Abbazia Benedettina Santa Maria in Silvis.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana ATVO e ATAP circa 1,5 Km

#### 19. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'appartamento si presenta in fase di costruzione e priva di utenze

#### 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep. 2342 del 14-09-2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2019 ai nn. 15701/11306.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio ANTONIO MICHELAN di PORTOGRUARO in data 28/02/2008 ai nn. 25493/10412; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2008 ai nn. 3345/634; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 525.000,00; Note: In nota il codice fiscale di [REDACTED] è diverso da quello indicato nella nota di pignoramento.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo Agenzia delle Entrate rep. 1049/9118 del 17/05/2018; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/05/2018 ai nn. 7543/1060; Importo ipoteca: € 532.283,70; Importo capitale: € 1.064.567,40.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 6921 del 27-08-2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2019 ai nn. 15702/11307.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3





**23.1 Conformità edilizia:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità;

B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m;

C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Note: Oneri stimati nella sezione urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**23.2 Conformità urbanistica****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 07.03.2018
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	<p>è costituita dalle aree edificate e di recente formazione; caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri: - lotto minimo 350 mq - if max 0,8 mc/mq - Q max 35% - H max 7,0 m - dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, - de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf - dpf min 10,0 m _ ds minm 6.0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica: salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera: nei quali sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.</p>



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:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità;
- B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m;
- C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Spese di sanatoria presunte: **€ 10.000,00**

Note: A fine lavori è necessario presentare la segnalazione certificata di agibilità, allegando a tale atto: 1) la perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla concessione n. 07/C05067, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, e a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nella Concessione Edilizia, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'agibilità del fabbricato; 2) il collaudo delle strutture; 3) la certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile; 4) la documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione; 5) l'autorizzazione allo scarico; 6) le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti; 7) la dichiarazione sulla salubrità degli ambienti; 8) la dichiarazione di superamento delle barriere architettoniche; 9) l'asseverazione dei requisiti acustici passivi 10) i diritti per la concessione dell'agibilità. Si precisa che le spese di sanatoria non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Il giorno 11-12-20, previo appuntamento, lo scrivente ha avuto un colloquio con il responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia Privata Geom. [REDACTED] chiedendo se fosse possibile completare le opere. Il Dirigente esaminato il fascicolo del progetto, sentiti i risultati del rilievo catastale ed interno dell'immobile, mi confermava che per le opere non realizzate doveva essere presentato una pratica di completamento, mentre per la diversa distanza dell'edificio ai confini una SCIA in sanatoria secondo quanto prescritto dall'art. art. 58 L.R. 19 11-11-09 e s.m.i..

Lo scrivente, al fine della determinazione della data del fine lavori, ha cercato di contattare il Direttore Lavori, geom. [REDACTED] ma il recapito telefonico riportato all'albo dei geometri di Venezia è risultato inesistente. Consultando l'aerofotogrammetria del 04-08-2010 ha accertato che, a quella data, l'edificio era esistente. Lo scrivente precisa che il potenziale acquirente dell'immobile deve verificare con l'assistenza del tecnico di fiducia presso l'ufficio Edilizia Privata



se, alla data dell'offerta, permane l'indirizzo del Comune di inquadrare nel titolo edilizio di una CILA/ SCIA, per lavori di completamento della concessione n. 07/C05067, le opere edilizie da completare e descritte nelle precedenti pagine.

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

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3**

L'appartamento è ubicato nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena, al piano primo di un fabbricato composto da quattro unità residenziali, in via delle Buse s.n.c. i cui lavori non sono stati completati (cfr. allegato 5a foto da n°. 1 al n°. 19). L' appartamento per civile abitazione ha ingresso indipendente da via delle Buse e ha una superficie commerciale di circa 119 mq.

L'immobile è composto da: un vano soggiorno pranzo, avente la superficie netta pari a circa 34.5 mq, una camera matrimoniale avente la superficie netta pari a circa 14.4 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 5.8 mq, una camera singola avente la superficie netta pari a circa 11.0 mq, un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 1.3 mq, un sottotetto praticabile di circa 18.5 mq, due logge di superficie complessiva pari a circa 10.95 mq, un solarium avente la superficie pari a circa 6.6 mq e una terrazza avente la superficie pari a circa 5.9 mq. Fanno parte dell'immobile uno scoperto esclusivo posto a est (non completamente recitato) della superficie di circa 135 mq ed un posto auto coperto della superficie di circa 14,0 mq. (cfr. allegato 5 d foto da n°. 1 al n°.42).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 2008, ha struttura portante in cemento armato, cappotto termico dello spessore di circa 8 cm in EPS. L'immobile ha esposizione a est, ovest e sud.

Fa parte dell'immobile uno scoperto comune adibito a parcheggi di relazione.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

### 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]

Superficie complessiva di circa mq **285,15**

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.5 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono scarse a causa della non completa



realizzazione di tutte le lavorazioni (mancata fornitura e posa dei rivestimenti delle camere singola, matrimoniale e nel sottotetto, mancata realizzazione della scala di accesso al sottotetto, mancato completamento degli impianti, mancata fornitura e posa delle ringhiere, mancata sistemazione delle aree esterne e della copertura). La mancata esecuzione dei lavori o la realizzazione non a regola d'arte ha causato e causa infiltrazioni di acque meteoriche diffuse in tutti i soffitti e nelle pareti dell'appartamento.

• Finiture interne ed impianti:

1) l'impianto elettrico è incompleto: è presente solo la sua predisposizione con la posa sotto traccia dei tubi in PVC piegabile a freddo e la posa delle cassette di derivazione e delle scatole da incasso per i frutti elettrici ed il passaggio di alcuni cavi elettrici;

2) L'impianto gas è incompleto: è stata posta in opera solo la tubazione in rame la cui tenuta è da verificare;

3) l'impianto termico è incompleto: manca la caldaia, i corpi radianti ed il sistema di regolazione e controllo, la posa del serbatoio del GPL, inoltre, la tenuta delle tubazioni di distribuzione in multistrato è da verificare.

4) l'impianto idrico è da completare: manca l'istallazione dei sanitari e della rubinetteria e della raccorderia, inoltre, son da verificare la tenuta delle tubazioni dell'impianto idrico e di scarico ed il corretto funzionamento dell'impianto di depurazione (vasca Imhoff, condensa Grassi, vasca a tre scomparti) posto in giardino.

5) le pareti e i soffitti presentano danni all'intonaco ed efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche dal soffitto e dalle pareti.

6) sono da completare la sistemazione delle aree esterne e la recinzione dell'immobile.

Lo scrivente ha accertato che al momento del sopralluogo, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, c'erano parti di intonaco distaccate dal supporto e che esiste una situazione di pericolo di danno grave e prossimo, in quanto le infiltrazioni potrebbero portare all'ulteriore ossidazione dei ferri d'armatura del solaio ed al conseguente indebolimento dello stesso, nonché, a crolli localizzati dell'intonaco. Si segnala il rischio di caduta dall'alto per la mancanza delle ringhiere nelle scale e negli affacci.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**  
Note: manca il battiscopa

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Bagno

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** condizioni: **buone**  
Note: Portoncino blindato marca Vighi.

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare**  
Note: Impianto incompleto

Gas tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da normalizzare**  
Note: Impianto incompleto





Idrico

tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in multistrato**  
 condizioni: **da normalizzare**  
 Note: Impianto incompleto

Termico

tipologia: **autonomo** condizioni: **da normalizzare**  
 Note: Impianto incompleto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	88,50	€ 850,00
Scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,15	3,75	€ 850,00
Scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,05	5,50	€ 850,00
loggia lato est	superf. esterna lorda	0,35	1,30	€ 850,00
loggia lato ovest	superf. esterna lorda	0,35	2,54	€ 850,00
terrazza	superf. esterna lorda	0,35	2,07	€ 850,00
posto auto coperto	sup reale lorda	0,35	5,15	€ 850,00
solarium	superf. esterna lorda	0,35	2,31	€ 850,00



sottotetto praticabile	superf. esterna lorda	0,35	8,23	€ 850,00

119,33

**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: 1 semestre-2020

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il Perito Estimatore ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

## 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

## 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.



**Elenco fonti:**

Catasto di Sesto al Reghena;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sesto al Reghena;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portogruaro, San Vito Al Tagliamento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850.

**24. Valutazione corpi:****Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.796,13, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano primo	88,50	€ 850,00	€ 75.225,00
Scoperto esclusivo	3,75	€ 850,00	€ 3.187,50
Scoperto esclusivo	5,50	€ 850,00	€ 4.675,00
loggia lato est	1,30	€ 850,00	€ 1.105,00
loggia lato ovest	2,54	€ 850,00	€ 2.159,00
terrazza	2,07	€ 850,00	€ 1.759,50
posto auto coperto	5,15	€ 850,00	€ 4.377,50
solarium	2,31	€ 850,00	€ 1.963,50
sottotetto praticabile	8,23	€ 850,00	€ 6.995,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.447,50
stato di manutenzione (lavorazioni incomplete, gravi danni da infiltrazioni)			€ -45.651,38
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 100.000,00



stato di manutenzione (lavorazioni incomplete, gravi danni da infiltrazioni)	€ -45.000,00
Valore corpo	€ 55.398,07
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.398,07
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.398,07

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento foglio 37 part. 499 sub 3	Fabbricato in corso di costruzione [C]	119,33	€ 55.398,07	€ 55.398,07

**24. 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%)	€ 8.309,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **37.000,00**

**24. Regime fiscale della vendita**

Nel caso di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quella dell'esenzione previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72. Nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione, è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata da parte dell'impresa di costruzione con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**Lotto: 004 - Immobile residenziale**



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

## 25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079**

**frazione: Mure, Via delle Buse S.n.c.**

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted] del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 37, particella 499, subalterno 4, indirizzo via delle Buse s.n.c., piano T-1, comune Sesto al Reghena, categoria in corso di costruzione

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/11/2020 protocollo n. PN0046785 in atti dal 23/11/2020 COSTITUZIONE (n. 601.1/2020). COSTITUZIONE del 23/10/2020 protocollo n. PN0040056 in atti dal 23/10/2020, associato al tipo mappale con protocollo PN0040055 DEL 23/10/2020 (n.40055.1/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sub. 7 risulta area comune non censibile corte comune ai sub. 1 e 3. Il sub. 9 risulta area comune non censibile corte comune a tutti i sub.

Confini: Il corpo confina ad est con il sub 3; ad ovest la particella 306; a sud con affaccio su area scoperta del sub. 2; a nord con affaccio su area scoperta del sub. 2. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dai documenti acquisiti presso l'UTE di Pordenone

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano

Note: Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Sesto al Reghena al foglio 37, particella 205, su esso era stato costruito un complesso residenziale composto da quattro unità immobiliari e due garage che non figuravano inseriti in mappa. Lo scrivente perito estimatore ha regolarizzato la situazione catastale degli immobili attraverso l'aggiornamento del tipo mappale e la dichiarazione del fabbricato urbano. (cfr. allegato 1 documentazione catastale).

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

L'immobile è ubicato nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena. La frazione, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da una economia agricola. Nella frazione o località di Mure risiedono centotrentaquattro abitanti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Prati Burovich.

**Attrazioni storiche:** Abbazia Benedettina Santa Maria in Silvis.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea extraurbana ATVO e ATAP circa 1,5 Km

## 27. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'appartamento si presenta in fase di costruzione e priva di utenze

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 6921 del 27-08-2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2019 ai nn. 15702/11307.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio ANTONIO MICHIELAN di PORTOGRUARO in data 28/02/2008 ai nn. 25493/10412; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2008 ai nn. 3345/634; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 525.000,00; Note: In nota il codice fiscale di [REDACTED] è diverso da quello indicato nella nota di pignoramento.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo Agenzia delle Entrate rep. 1049/9118 del 17/05/2018; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/05/2018 ai nn. 7543/1060; Importo ipoteca: € 532.283,70; Importo capitale: € 1.064.567,40.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep. 2342 del 14-09-2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2019 ai nn. 15701/11306.



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4

### 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non esiste gestione condominiale

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non esiste gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Non esiste gestione condominiale

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** Il perito ha provveduto alla redazione e al deposito dell'APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE] proprietario/i ante ventennio al **21/09/2001**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio FABRICIO di S. VITO, in data 12/01/1973, ai nn. 628552; trascritto a, in data 08/02/1973, ai nn. 6223/5793.

Note: quota 1/6 di Piena Proprietà ciascuno, per quota 1/6 di Usufrutto.

#### Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE] per la quota di 1/3, [REDAZIONE] per la quota di 1/3 [REDAZIONE] per la quota di 1/3. dal 21/09/2001 al 02/04/2007. In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro, in data 20/03/2002, ai nn. 73/346; trascritto a Pordenone, in data 18/02/2003, ai nn. 2717/1851.

#### Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE] In forza di atto di compravendita - a rogito di PAOLO PASQUALIS di PORTOGRUARO, in data 02/04/2007, ai nn. 19941/7860; trascritto a Pordenone, in data 18/04/2007, ai nn. 7301/4275.

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/C05067

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale n. 4 unità abitative, recinzioni e accessi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/05/2007 al n. di prot. 6958

Rilascio in data 15/06/2007 al n. di prot. 6958



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 31.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità; B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m; C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Note: Oneri stimati nella sezione urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 31.2 Conformità urbanistica

#### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 07.03.2018
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. È costituita dalle aree edificate e di recente formazione; caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto minimo 350 mq - if max 0,8 mc/mq - Q max 35% - H max 7,0 m - dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, - de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf - dpf min 10,0 m _ ds minm 6.0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica: salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera: nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.</li> </ul>





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:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A) Manca il fine lavori e il certificato di agibilità; B) le distanze minime dell'immobile realizzato dai confini sono minori da quelle indicata in progetto, in particolare la distanza minima della palazzina dal confine est è di 5 m invece che di 6 m, mentre, la distanza minima dal confine sud è di 4.5 m invece che di 5.90. m; C) Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante della palazzina per la diversa altezze di alcuni infissi esterni e le distanze dell'edificio dai confini.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al p.c. in Sanatoria tramite art. 58 L.R. 19 del 11-11-09 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diverso posizionamento in pianta dell'edificio che ha inoltre comportato una distanza dai confini inferiore a 5 m (distanza minima prevista in zona B2). Non conformità al progetto dei prospetti e delle piante per la diversa altezze di alcuni infissi esterni.

Spese di sanatoria presunte: **€ 10.000,00**

Note: A fine lavori è necessario presentare la segnalazione certificata di agibilità, allegando a tale atto: 1) la perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla concessione n. 07/C05067, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, e a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nella Concessione Edilizia, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'agibilità del fabbricato; 2) il collaudo delle strutture; 3) la certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile; 4) la documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione; 5) l'autorizzazione allo scarico; 6) le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti; 7) la dichiarazione sulla salubrità degli ambienti; 8) la dichiarazione di superamento delle barriere architettoniche; 9) l'asseverazione dei requisiti acustici passivi 10) i diritti per la concessione dell'agibilità. Si precisa che le spese di sanatoria non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Il giorno 11-12-20, previo appuntamento, lo scrivente ha avuto un colloquio con il responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia Privata Geom. [REDACTED] chiedendo se fosse possibile completare le opere. Il Dirigente esaminato il fascicolo del progetto, sentiti i risultati del rilievo catastale ed interno dell'immobile, mi confermava che per le opere non realizzate doveva essere presentato una pratica di completamento, mentre per la diversa distanza dell'edificio ai confini una SCIA in sanatoria secondo quanto prescritto dall'art. art. 58 L.R. 19 11-11-09 e s.m.i..

Lo scrivente, al fine della determinazione della data del fine lavori, ha cercato di contattare il Direttore Lavori, geom. [REDACTED] ma il recapito telefonico riportato all'albo dei geometri di Venezia è risultato inesistente. Consultando l'aerofotogrammetria del 04-08-2010 ha accertato che, a quella data, l'edificio era esistente. Lo scrivente precisa che il potenziale acquirente dell'immobile deve verificare con l'assistenza del tecnico di fiducia presso l'ufficio Edilizia Privata se, alla data dell'offerta, permane l'indirizzo del Comune di inquadrare nel titolo edilizio di una



CILA/ SCIA, per lavori di completamento della concessione n. 07/C05067, le opere edilizie da completare e descritte nelle precedenti pagine.

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4**

L'appartamento è ubicato nella frazione di Mure del Comune di Sesto al Reghena, al piano primo di un fabbricato composto da quattro unità residenziali, in via delle Buse s.n.c. i cui lavori non sono stati completati (cfr. allegato 5a foto da n°. 1 al n°. 19). L' appartamento per civile abitazione ha ingresso indipendente da via delle Buse e ha una superficie commerciale di circa 119 mq.

L'immobile è composto da: un vano soggiorno pranzo, avente la superficie netta pari a circa 34.5 mq, una camera matrimoniale avente la superficie netta pari a circa 14.4 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 5.8 mq, una camera singola avente la superficie netta pari a circa 11.0 mq, un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 1.3 mq, un sottotetto praticabile di circa 18.5 mq, due logge di superficie complessiva pari a circa 10.95 mq, un solarium avente la superficie pari a circa 6.6 mq e una terrazza avente la superficie pari a circa 5.9 mq. Fanno parte dell'immobile uno scoperto esclusivo posto a est (non completamente recitato) della superficie di circa 120 mq ed un posto auto coperto della superficie di circa 14.0 mq (cfr. allegato 5e foto da n°. 1 al n°.36).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: la costruzione è iniziata nel 2008, ha struttura portante in cemento armato, cappotto termico dello spessore di circa 8 cm in EPS. L'immobile ha esposizione a est, ovest e nord.

Fa parte dell'immobile uno scoperto comune adibito a parcheggi di relazione.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] L.O'- Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **270,15**

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.53 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono scarse a causa della non completa realizzazione di tutte le lavorazioni (mancata fornitura e posa dei rivestimenti delle camere singola, matrimoniale, del bagno e nel sottotetto, parziale fornitura e posa dei rivestimenti nel vano soggiorno pranzo, mancata realizzazione della scala di accesso al sottotetto, mancato completamento degli impianti,



mancata fornitura e posa delle ringhiere, mancata sistemazione delle aree esterne e della copertura). La mancata esecuzione dei lavori o la realizzazione non a regola d'arte ha causato e causa infiltrazioni di acque meteoriche diffuse in tutti i soffitti e nelle pareti dell'appartamento.

• Finiture interne ed impianti:

- 1) l'impianto elettrico è incompleto: è presente solo la sua predisposizione con la posa sottotraccia dei tubi in PVC piegabile a freddo e la posa delle cassette di derivazione e delle scatole da incasso per i frutti elettrici ed il passaggio di alcuni cavi elettrici;
- 2) L'impianto gas è incompleto: è stata posta in opera solo la tubazione in rame la cui tenuta è da verificare;
- 3) l'impianto termico è incompleto: manca la caldaia, i corpi radianti ed il sistema di regolazione e controllo, la posa del serbatoio del GPL, inoltre, la tenuta delle tubazioni di distribuzione in multistrato è da verificare.
- 4) l'impianto idrico è da completare: manca l'installazione dei sanitari e della rubinetteria e della raccorderia, inoltre, son da verificare la tenuta delle tubazioni dell'impianto idrico e di scarico ed il corretto funzionamento dell'impianto di depurazione (vasca Imhoff, condensa Grassi, vasca a tre scomparti) posto in giardino.
- 5) le pareti e i soffitti presentano danni all'intonaco ed efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche dal soffitto e dalle pareti.
- 6) sono da completare la sistemazione delle aree esterne e la recinzione dell'immobile.

Lo scrivente ha accertato che al momento del sopralluogo, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, c'erano parti di intonaco distaccate dal supporto e che esiste una situazione di pericolo di danno grave e prossimo, in quanto le infiltrazioni potrebbero portare all'ulteriore ossidazione dei ferri d'armatura del solaio ed al conseguente indebolimento dello stesso, nonché, a crolli localizzati dell'intonaco. Si segnala il rischio di caduta dall'alto per la mancanza delle ringhiere nelle scale e negli affacci.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni materiale: **plastica** protezione: **scuretti** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** condizioni: **buone**  
Note: portoncino blindato marca Vighi.

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse**  
Note: Impianto incompleto

Gas tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da normalizzare**  
Note: Impianto incompleto

Idrico tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in multistrato** condizioni: **da normalizzare**  
Note: Impianto incompleto



Termico

tipologia: **autonomo** condizioni: **da normalizzare**

Note: Impianto incompleto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	88,50	€ 850,00
Scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,15	3,75	€ 850,00
Scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,05	4,75	€ 850,00
loggia lato est	superf. esterna lorda	0,35	1,30	€ 850,00
loggia lato ovest	superf. esterna lorda	0,35	2,54	€ 850,00
terrazza	superf. esterna lorda	0,35	2,07	€ 850,00
posto auto coperto	sup reale lorda	0,35	5,15	€ 850,00
solarium	superf. esterna lorda	0,35	2,31	€ 850,00
sottotetto praticabile	superf. esterna lorda	0,35	8,23	€ 850,00



118,58

**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: 1 semestre-2020

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

---

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il Perito Estimatore ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

## 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

## 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.



**Elenco fonti:**

Catasto di Sesto al Reghena;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sesto al Reghena;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portogruaro, San Vito Al Tagliamento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 850.

**32. Valutazione corpi:****Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.445,50, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano primo	88,50	€ 850,00	€ 75.225,00
Scoperto esclusivo	3,75	€ 850,00	€ 3.187,50
Scoperto esclusivo	4,75	€ 850,00	€ 4.037,50
loggia lato est	1,30	€ 850,00	€ 1.105,00
loggia lato ovest	2,54	€ 850,00	€ 2.159,00
terrazza	2,07	€ 850,00	€ 1.759,50
posto auto coperto	5,15	€ 850,00	€ 4.377,50
solarium	2,31	€ 850,00	€ 1.963,50
sottotetto praticabile	8,23	€ 850,00	€ 6.995,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.810,00
stato di manutenzione (lavorazioni interne ed esterne incomplete, danni da			€ -45.364,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 100.000,00
stato di manutenzione tetto detrazione del 45.00%			€ -45.000,00
Valore corpo			€ 55.222,75



Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.222,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.222,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento foglio 37 part. 499 sub 4	Fabbricato in corso di costruzione [C]	118,58	€ 55.222,75	€ 55.222,75

**32. 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%)	€ 8.283,41
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **37.000,00**

**32. Regime fiscale della vendita**

Nel caso di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quella dell'esenzione previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72. Nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione, è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata da parte dell'impresa di costruzione con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

**Note finali dell'esperto:**

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da pagine 64 viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

**Allegati**

- 1) Documentazione ufficio del territorio:
  - a) una mappa fg. 37 part. 205;
  - b) una mappa aggiornata fg. 37 part. 499;
  - c) visura storica catasto terreni fg. 37 part. 205;
  - d) visura storica catasto terreni aggiornata fg. 37 part. 499;
  - e) visura storica catasto fabbricati fg. 37 part. 499 sub 1;
  - f) visura storica catasto fabbricati fg. 37 part. 499 sub 2;
  - g) visura storica catasto fabbricati fg. 37 part. 499 sub 3;
  - h) visura storica catasto fabbricati fg. 37 part. 499 sub 4;
  - i) visura storica catasto fabbricati fg. 37 part. 499 sub 5;
  - l) visura storica catasto fabbricati fg. 37 part. 499 sub 6;
  - m) aggiornamento del tipo mappale
  - n) denuncia di nuovo fabbricato
  - m) elenco immobili;
  - n) elaborato planimetrico;
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia e/o di certificati presso:
  - a) l'edilizia privata del Comune di Sesto al Reghena;
  - b) l'Ufficio urbanistica del Comune di Sesto al Reghena;
  - c) l'Ufficio Anagrafe del Comune di Portogruaro;
  - d) l'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso;
  - e) l'Agenzia delle Entrate;
- 3) tre verbali di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica;
  - a) inquadramento generale della palazzina;
  - b) lotto 1;
  - c) lotto 2;
  - d) lotto 3;
  - e) lotto 4.
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
  - a) concessione di costruire pratica n. 07-C05067;
  - b) un certificato di destinazione urbanistica.
- 7) una copia dell'atto di provenienza- Notaio Paolo Pasqualis rep. 19941 raccolta 7860.
- 8) Rilascio di documentazioni e certificazioni:
  - a) un documento dell'Agenzia delle Entrate;
  - b) un certificato stato libero - Ufficio Anagrafe del Comune di Portogruaro;
  - c) un estratto di matrimonio - Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso.
- 9) documentazione energetica:
  - a) una copia dell'attestazione di deposito immobile al fg. 37 part. 499 sub 1;
  - b) una copia dell'attestato di prestazione energetica immobile al fg. 37 part. 499 sub 1;
  - c) una copia dell'attestazione di deposito immobile al fg. 37 part. 499 sub 2;
  - d) una copia dell'attestato di prestazione energetica immobile al fg. 37 part. 499 sub 2;
  - e) una copia dell'attestazione di deposito immobile al fg. 37 part. 499 sub 3;
  - f) una copia dell'attestato di prestazione energetica immobile al fg. 37 part. 499 sub 3;
  - g) una copia dell'attestazione di deposito immobile al fg. 37 part. 499 sub 4;
  - h) una copia dell'attestato di prestazione energetica immobile al fg. 37 part. 499 sub 4;
- 10) quattro ispezioni ipotecarie;
- 11) due tavole progettuali contenenti piante, prospetti e sezioni.

Data generazione:

14-12-2020

L'Esperto alla stima

**Dott. ing. Antonino Nicita**

