

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **105/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2019 ore 09:30

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607  
**Fax:** 0434208855  
**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Lavoro n. 2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione sub 3

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000, foglio 26, particella 446, subalterno 3, indirizzo Via del Lavoro, 2, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 176 mq, rendita € € 406,71

**Corpo:** garage sub 4

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000, foglio 26, particella 446, subalterno 4, indirizzo Via del Lavoro, 2, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 26 mq, superficie 29 mq, rendita € € 47.00

**Corpo:** deposito sub 5

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000, foglio 26, particella 446, subalterno 5, indirizzo Via del Lavoro, 2, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 6, consistenza 58 mq, superficie 61 mq, rendita € € 29.95

### 2. Possesso

**Bene:** Via del Lavoro n. 2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione sub 3

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] coniuge, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** garage sub 4

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] e coniuge, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** deposito sub 5

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] e coniuge, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via del Lavoro n. 2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione sub 3

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

**Corpo:** garage sub 4

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

**Corpo:** deposito sub 5

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via del Lavoro n. 2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione sub 3

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** garage sub 4

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** deposito sub 5

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via del Lavoro n. 2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione sub 3

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** garage sub 4

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** deposito sub 5

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via del Lavoro n. 2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione sub 3

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** garage sub 4

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** deposito sub 5

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via del Lavoro n. 2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** abitazione sub 3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** garage sub 4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** deposito sub 5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via del Lavoro n. 2 - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 125.384,80

**Prezzo da occupato:** € 87.769,36

**Beni in San Michele Al Tagliamento (VE)**

Località/Frazione  
Via del Lavoro n. 2

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: abitazione sub 3.

Abitazione in villini [A7] sito in Via del Lavoro n. 2

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000, foglio 26, particella 446, subalterno 3, indirizzo Via del Lavoro, 2, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 176 mq, rendita € € 406,71

Derivante da: - 31.10.1995 frazionamento n.1605: catasto terreni dal frazionamento del F.26 n.157 are 12.10 derivava F.26 n.327 are 9.85. - 23.11.2011 variazione d'ufficio n.2282: catasto terreni F.26 n.327 are 9.85 variato di qualità da semin arbor a fu d'accert. - 23.11.2011 costituzione n.4702: catasto fabbricati F.26 n.446 sub 1 e 2. - 29.03.2018 tipo mappale n.27326: catasto terreni soppressione di F.26 n.327 are 9.85 e costituzione di F.26 n.446 are 9.85 ente urbano. - 18.04.2018 variazione n.9562 - dichiarazione UIU art. 19 DL 78/2010: catasto fabbricati soppressione di F.26 n.446 sub 1, 2 e costituzione di F.26 n.446 sub 3, 4 e 5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica*

completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

**Identificativo corpo: garage sub 4.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via del Lavoro n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] - Proprietà per 1000/1000, foglio 26, particella 446, subalterno 4, indirizzo Via del Lavoro, 2, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/6, classe 8, consistenza 26 mq, superficie 29 mq, rendita € € 47.00

Derivante da: - 31.10.1995 frazionamento n.1605: catasto terreni dal frazionamento del F.26 n.157 are 12.10 derivava F.26 n.327 are 9.85. - 23.11.2011 variazione d'ufficio n.2282: catasto terreni F.26 n.327 are 9.85 variato di qualità da semin arbor a fu d'accert. - 23.11.2011 costituzione n.4702: catasto fabbricati F.26 n.446 sub 1 e 2. - 29.03.2018 tipo mappale n.27326: catasto terreni soppressione di F.26 n.327 are 9.85 e costituzione di F.26 n.446 are 9.85 ente urbano. - 18.04.2018 variazione n.9562 - dichiarazione UIU art. 19 DL 78/2010: catasto fabbricati soppressione di F.26 n.446 sub 1, 2 e costituzione di F.26 n.446 sub 3, 4 e 5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

Identificativo corpo: deposito sub 5.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via del Lavoro n. 2

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000, foglio 26, particella 446, subalterno 5, indirizzo Via del Lavoro, 2, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 6, consistenza 58 mq, superficie 61 mq, rendita € € 29.95

Derivante da: - 31.10.1995 frazionamento n.1605: catasto terreni dal frazionamento del F.26 n.157 are 12.10 derivava F.26 n.327 are 9.85. - 23.11.2011 variazione d'ufficio n.2282: catasto terreni F.26 n.327 are 9.85 variato di qualità da semin arbor a fu d'accert. - 23.11.2011 costituzione n.4702: catasto fabbricati F.26 n.446 sub 1 e 2. - 29.03.2018 tipo mappale n.27326: catasto terreni soppressione di F.26 n.327 are 9.85 e costituzione di F.26 n.446 are 9.85 ente urbano. - 18.04.2018 variazione n.9562 - dichiarazione UIU art. 19 DL 78/2010: catasto fabbricati soppressione di F.26 n.446 sub 1, 2 e costituzione di F.26 n.446 sub 3, 4 e 5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

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

Abitazione unifamiliare posta a ridosso del centro di San Michele al Tagliamento, in una zona prevalentemente residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

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

Importanti centri limitrofi: Non specificato  
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato  
Attrazioni storiche: Non specificato  
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: abitazione sub 3**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via del Lavoro n. 2**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

**Identificativo corpo: garage sub 4**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via del Lavoro n. 2**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

**Identificativo corpo: deposito sub 5**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via del Lavoro n. 2**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

**Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] **iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2018 ai nn. 15834/10975; Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F.26 n.446 sub 3, 4 e 5.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione sub 3**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

**Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] **iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2018 ai nn. 15834/10975; Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F.26 n.446 sub 3, 4 e 5.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: garage sub 4**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

**Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] **iscritto/trascritto a Venezia in data 15/05/2018 ai nn. 15834/10975; Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F.26 n.446 sub 3, 4 e 5.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: deposito sub 5**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: abitazione sub 3**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via del Lavoro n. 2**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Presente  
Indice di prestazione energetica: classe energetica G  
Note Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 355,79 kWh/m2 anno  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: garage sub 4**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via del Lavoro n. 2**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: deposito sub 5**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via del Lavoro n. 2**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Palmegiano, in data 09/01/1971, ai nn. 11236; trascritto a Venezia, in data 23/01/1971, ai nn. 1222/1108.

Note: [REDACTED]  
vendevano a [REDACTED] ne acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.26 n.157 are 12.10. Atto di compravendita in data 09.01.1971 rep. n.11236 notaio Giovanni Palmegiano, trascritto a Venezia il 23.01.1971 ai nn.1222/1108. "Di comune accordo tra le parti due strisce larghe costantemente ml. 4 site a sud ed est del lotto compravenduto, vengono gravate da servitù di transito per persone, animali e veicoli, a favore della restante proprietà dei venditori nella zona, costituendo tali strisce asservite la metà di due sedi stradali larghe rispettivamente ml. 8 a sud ed est di quanto compravenduto, sulle quali a sua volta il mappale 157 avrà diritto di transito come sopra per accedere alle aree e vie pubbliche. Sempre a titolo di servitù permanente a peso delle strisce asservite a strada, la parte venditrice si riserva il diritto di porre fognature, tubazioni, cavi per illuminazione sia sotterranei che aerei, ed ogni opera che si rendesse necessaria per l'urbanizzazione della zona a discrezione della parte venditrice".



**Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione sub 3**

**Titolare/Proprietario** [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Palmegiano, in data 09/01/1971, ai nn. 11236; trascritto a Venezia, in data 23/01/1971, ai nn. 1222/1108.

Note: [redacted]  
vendevano [redacted] che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.26 n.157 are 12.10. Atto di compravendita in data 09.01.1971 rep. n.11236 notaio Giovanni Palmegiano, trascritto a Venezia il 23.01.1971 ai nn.1222/1108. "Di comune accordo tra le parti due strisce larghe costantemente ml. 4 site a sud ed est del lotto compravenduto, vengono gravate da servitù di transito per persone, animali e veicoli, a favore della restante proprietà dei venditori nella zona, costituendo tali strisce asservite la metà di due sedi stradali larghe rispettivamente ml. 8 a sud ed est di quanto compravenduto, sulle quali a sua volta il mappale 157 avrà diritto di transito come sopra per accedere alle aree e vie pubbliche. Sempre a titolo di servitù permanente a peso delle strisce asservite a strada, la parte venditrice si riserva il diritto di porre fognature, tubazioni, cavi per illuminazione sia sotterranei che aerei, ed ogni opera che si rendesse necessaria per l'urbanizzazione della zona a discrezione della parte venditrice".

**Dati precedenti relativi ai corpi: garage sub 4**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Palmegiano, in data 09/01/1971, ai nn. 11236; trascritto a Venezia, in data 23/01/1971, ai nn. 1222/1108.

Note: [redacted]  
vendevano a [redacted] che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.26 n.157 are 12.10. Atto di compravendita in data 09.01.1971 rep. n.11236 notaio Giovanni Palmegiano, trascritto a Venezia il 23.01.1971 ai nn.1222/1108. "Di comune accordo tra le parti due strisce larghe costantemente ml. 4 site a sud ed est del lotto compravenduto, vengono gravate da servitù di transito per persone, animali e veicoli, a favore della restante proprietà dei venditori nella zona, costituendo tali strisce asservite la metà di due sedi stradali larghe rispettivamente ml. 8 a sud ed est di quanto compravenduto, sulle quali a sua volta il mappale 157 avrà diritto di transito come sopra per accedere alle aree e vie pubbliche. Sempre a titolo di servitù permanente a peso delle strisce asservite a strada, la parte venditrice si riserva il diritto di porre fognature, tubazioni, cavi per illuminazione sia sotterranei che aerei, ed ogni opera che si rendesse necessaria per l'urbanizzazione della zona a discrezione della parte venditrice".

**Dati precedenti relativi ai corpi: deposito sub 5**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via del Lavoro n. 2**

Numero pratica: Licenza 1971

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/1971 al n. di prot. 1106

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1972 al n. di prot. 2451

**Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione sub 3**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via del Lavoro n. 2**

Numero pratica: Sanatoria 2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione tratto di recinzione/cancellata e deposito

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/2009 al n. di prot. 2419

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con comunicazione del 09.03.2009 Prot. 8301 il Comune di San Michele al Tagliamento ha sospeso la richiesta di sanatoria in quanto non risultano chiaramente individuati i confini di proprietà, chiedendo di accertare la proprietà dell'area in cui insistono le opere oggetto di sanatoria.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione sub 3

**Garage o autorimessa [G] sito in Via del Lavoro n. 2**

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/1971 al n. di prot. 1106

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1972 al n. di prot. 2451

**Dati precedenti relativi ai corpi:** garage sub 4

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via del Lavoro n. 2**

Numero pratica: [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione tratto di recinzione/cancellata e deposito

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/2009 al n. di prot. 2419

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con comunicazione del 09.03.2009 Prot. 8301 il Comune di San Michele al Tagliamento ha sospeso la richiesta di sanatoria in quanto non risultano chiaramente individuati i confini di proprietà, chiedendo di accertare la proprietà dell'area in cui insistono le opere oggetto di sanatoria.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** deposito sub 5

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e prospettiche

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della distribuzione interna del piano terra con la realizzazione di un garage, un magazzino, una dispensa ed una taverna; modifiche prospettiche con la realizzazione di una nuova apertura per consentire l'entrata al garage e realizzazione portico.

Rilievo ed elaborazione pratica edilizia: € 2.500,00

Oblazione: € 600,00

Oneri Totali: € 3.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione sub 3

### **Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: (vedi indicazioni conformità edilizia abitazione sub 3)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** garage sub 4

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione deposito in assenza di autorizzazione edilizia

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile

Descrizione delle opere da sanare: Con comunicazione del 09.03.2009 Prot. 8301 il Comune di San Michele al Tagliamento ha sospeso la richiesta di sanatoria riguardante anche la realizzazione del deposito in quanto non risultano chiaramente individuati i confini di proprietà, chiedendo di accertare la proprietà dell'area in cui insistono le opere oggetto di sanatoria. Si valuta pertanto il costo di demolizione del fabbricato, compreso lo smaltimento delle lastre in eternit.

Costo demolizione struttura deposito: € 1.500,00

Costo smaltimento lastre in eternit: € 6.800,00

Oneri Totali: € 8.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** deposito sub 5

## 7.2

### Conformità urbanistica

#### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata (centri maggiori)
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Note generali sulla conformità:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** abitazione sub 3

#### Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata (centri maggiori)

Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: garage sub 4

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di consiglio n. 66 del 05.08.2016
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata (centri maggiori)
Norme tecniche di attuazione:	(vedi norme tecniche allegate)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: deposito sub 5

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto abitazione sub 3**

Abitazione unifamiliare situata a ridosso del centro di San Michele al Tagliamento. L'immobile è stato costruito negli anni 70.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con taverna, magazzino, dispensa e portico, oltre a garage censito con il subalterno 4; piano primo con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due camere e bagno, oltre a portico.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in buono stato di manutenzione generale, per quanto riguarda gli impianti presenti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle per la cucina, la sala da pranzo, l'ingresso, il bagno e per il piano interrato, in moquette per le camere e per il soggiorno.

I serramenti esterni sono in legno, privi di vetro-camera e dotati di persiane avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in buone condizioni generali e gode di uno scoperto pertinenziale, destinato in parte a giardino ed in parte ad area di manovra.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,50**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.45

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

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra	superf. esterna lorda	0,50	43,90	€ 950,00
piano primo	superf. esterna lorda	1,00	116,40	€ 950,00
portici	superf. esterna lorda	0,33	5,38	€ 950,00

165,68

**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto garage sub 4**

Garage posto al piano terra di un'abitazione unifamiliare situata a ridosso del centro di San Michele al Tagliamento. L'immobile è stato costruito negli anni 70.

I pavimenti sono in calcestruzzo liscio ed è dotato di portone basculante in metallo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,60**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. h 2.10

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	superf. esterna lorda	0,50	14,30	€ 950,00
			<b>14,30</b>	

#### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto deposito sub 5

Deposito pertinenziale all'abitazione censita con il subalterno 3, situata a ridosso del centro di San Michele al Tagliamento.

Il fabbricato, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, è composto da struttura in legno e tamponamenti perimetrali e copertura con lastre in cemento-amianto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,60**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. h media 3.20

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
deposito (non regolarizzabile, si valuta il costo per la demolizione)	superf. esterna lorda	0,25	15,15	€ 0,00
			<b>15,15</b>	

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

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

**8.2 Valutazione corpi:**

**abitazione sub 3. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.396,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	43,90	€ 950,00	€ 41.705,00
piano primo	116,40	€ 950,00	€ 110.580,00
portici	5,38	€ 950,00	€ 5.111,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 157.396,00
Valore corpo	€ 157.396,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 157.396,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 157.396,00

**garage sub 4. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.585,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	14,30	€ 950,00	€ 13.585,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.585,00
Valore corpo	€ 13.585,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.585,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.585,00

**deposito sub 5. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito (non regolarizzabile, si valuta il costo per la demolizione)	15,15	€ 0,00	€ 0,00

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

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione sub 3	Abitazione in	165,68	€ 157.396,00	€ 157.396,00



	villini [A7]			
garage sub 4	Garage o auto-rimessa [G]	14,30	€ 13.585,00	€ 13.585,00
deposito sub 5	Magazzini e locali di deposito [C2]	15,15	€ 0,00	€ 0,00

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 34.196,20  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.384,80  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 87.769,36  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 125.384,80

**Allegati**

Allegato A - visure e schede catastali  
 Allegato B - certificato di stato famiglia  
 Allegato C - atto di provenienza  
 Allegato D - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione  
 Allegato E - concessioni edilizie ed elaborati grafici  
 Allegato F - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali  
 Allegato G - attestato di prestazione energetica  
 Allegato H - documentazione fotografica

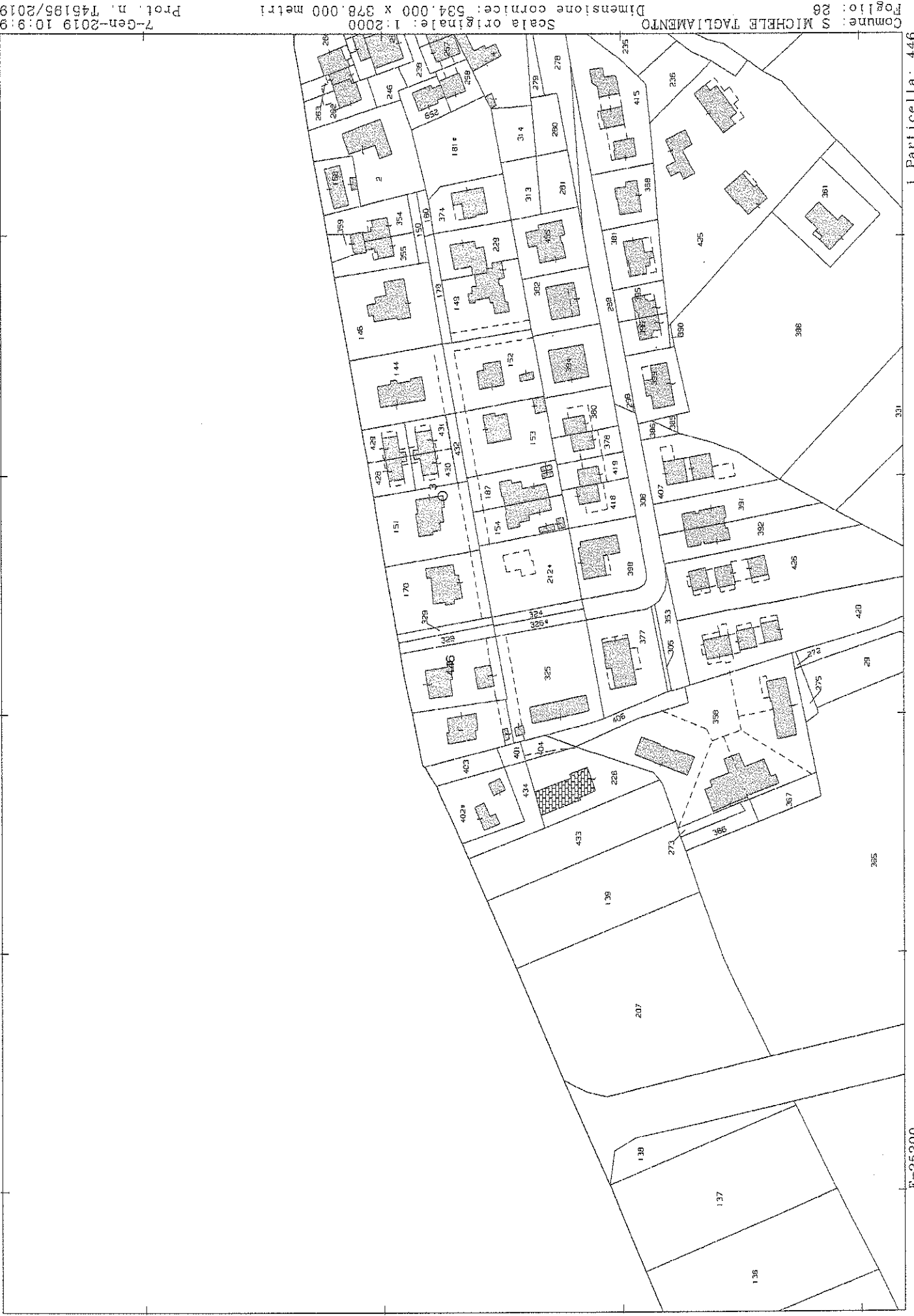
Data generazione:  
 26-02-2019 11:02:22

L'Esperto alla stima  
 Geom. Antonio Fabrici  
 FABRICI ANTONIO  
 835  
 PORDENONE

**Allegato A**

Visure e schede catastali

---



N=21600

E=25300

i Particella: 446

Comune: S MICHELE TAGLIAMENTO  
 Foglio: 26  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri  
 7-Gen-2019 10:9:9  
 Prot. n. 145185/2019

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2019

Data: 07/01/2019 - Ora: 10.06.18  
Visura n.: T43386 Pag: 1

Segue

**Dati della richiesta**

Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA

**Soggetto individuato**

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO(Codice 1040) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	26	446	3			A/7	4	7,5 vani	Totale: 176 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 160 m <sup>2</sup>	Euro 406,71	Dati derivanti da VIA DEL LAVORO n. 2 piano: 'F-1'; VARIAZIONE del 18/04/2018 protocollo n. VE0032711 in atti dal 18/04/2018 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010 (n. 9562.1/2018)	Notifica
2		26	446	4			C/6	8	26 m <sup>2</sup>	Totale: 29 m <sup>2</sup>	Euro 47,00	VIA DEL LAVORO n. 2 piano: 'F-1'; VARIAZIONE del 18/04/2018 protocollo n. VE0032711 in atti dal 18/04/2018 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010 (n. 9562.1/2018)	Notifica
3		26	446	5			C/2	6	58 m <sup>2</sup>	Totale: 61 m <sup>2</sup>	Euro 29,95	VIA DEL LAVORO n. 2 piano: 'F-1'; VARIAZIONE del 18/04/2018 protocollo n. VE0032711 in atti dal 18/04/2018 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010 (n. 9562.1/2018)	Notifica

**Immobile 1: Notifica:** effettuata il 18/04/2018 con prot. n. VE0032841/2018 del 18/04/18

**Immobile 2: Notifica:** effettuata il 18/04/2018 con prot. n. VE0032841/2018 del 18/04/18

**Immobile 3: Notifica:** effettuata il 18/04/2018 con prot. n. VE0032841/2018 del 18/04/18

**Totale: vani 7,5 m<sup>2</sup> 84 Rendita: Euro 483,66**



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Inserzione stabili immobili indicati al n. 1

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2019

Data: 07/01/2019 - Ora: 10.06.18  
Visura n.: T43386 Pag: 2

Fine

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Tributi erariali: Euro 0,90		(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 3  
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

\*\*

Ultima planimetria in atti  
 Data: 15/01/2019  
 n. T9611 - Richiedente: [REDACTED]  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Venezia

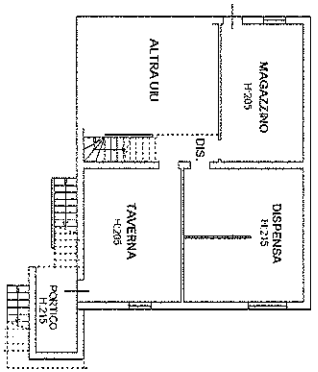
Dichiarazione protocollo n. VE0032711 del 18/04/2018  
 Planimetria di n.r.v. in Comune di San Michele Al Tagliamento  
 Via Del Lavoro civ. 2

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 01  
 Foglio: 26  
 Particella: 446  
 Subalterno: 3

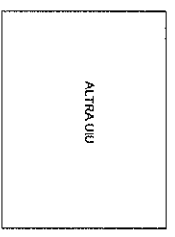
Compiata da:  
 Giuseppe Giuseppe  
 Iscritto all'albo:  
 Geometra Dipendente Pubblico  
 N. [REDACTED]

Data: 15/01/2019 - n. T9611 - Richiedente: [REDACTED]

VIA COMUGNE

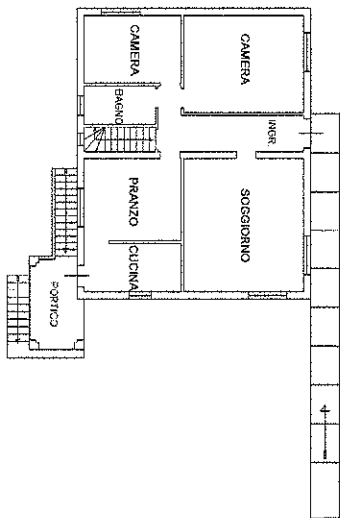


SCOPERTO ESCLUSIVO



MAP. 325

VIA DEL LAVORO



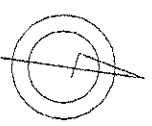
PIANO PRIMO  
 H:280

PIANO TERRA

confine catastale

recinzione esistente

MAP. 325



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2019 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (0040) - Foglio: 26 - Particella: 446 - Subalterno: 3 >  
 VIA DEL LAVORO n. 2 piano: T-1;

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0032711 del 18/04/2018  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament  
Via Del Lavoro civ. 2

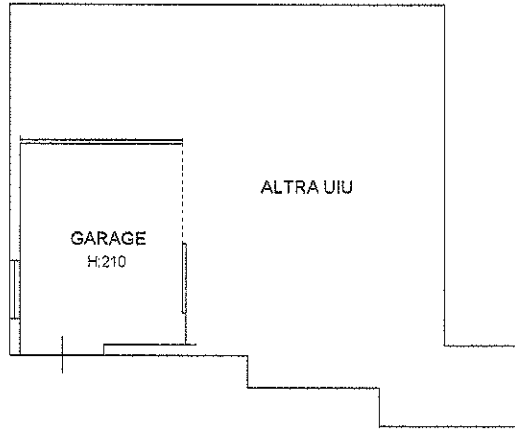
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 26  
Particella: 446  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Granata Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

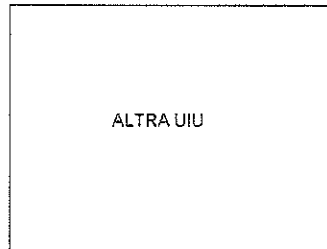
VIA COMUGNE

PIANO TERRA



MAP.1

SCOPERTO ALTRA UIU



MAP. 325

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0032711 del 18/04/2018  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Michele Al Tagliament  
Via Del Lavoro civ. 2

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 26  
Particella: 446  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Granata Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico  
Prov. N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

VIA COMUGNE

PIANO TERRA

ALTRE UIU

SCOPERTO ALTRA UIU

MAGAZZINO

H.3.20

H.350

H.290

VIA DEL LAVORO

confine catastale

MAP.1

MAP. 325

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2019 - n. T9614 - Richiedente: [REDACTED]

MAP.325

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2019 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 26 - Particella: 446 - Subalterno: 5 >  
VIA DEL LAVORO n. 2 piano: T;