

---

## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **150/2017**  
a cui sono state riunite le procedure n. **159/2019 e 223/2019**

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

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo**



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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Carnia n. 5 - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** Gli immobili sono localizzati in una frazione del Comune di San Michele al Tagliamento, denominata San Giorgio al Tagliamento loc. Pozzi. Trattasi di zona periferica situata a circa 5,5 km dal centro di San Michele al Tagliamento e a circa 5,0 km dal centro di Latisana, dove si trovano i servizi ed esercizi commerciali e pubblici.

**Lotto:** 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo

**Corpo:** A - abitazione con piscina

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

**Dati Catastali:**

██ (diritto di nuda proprietà per 1/1, diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni)

- foglio 13, particella 148, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2920 mq;
- foglio 13, particella 148, subalterno 8, indirizzo Via Carnia n. 5, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/7, classe 7, consistenza 11,5 vani, superficie 318, rendita € 1.069,07,
- foglio 13, particella 148, subalterno 6, indirizzo Via Carnia n. 5, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 9, consistenza 50 mq, superficie 50 mq, rendita € 105,87

**Corpo:** B - annesso rustico

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

**Dati Catastali:**

██ (diritto di nuda proprietà per 1/1, diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni),

- foglio 13, particella 148, subalterno 7, indirizzo Via Carnia n. 5, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/2, classe 12, consistenza 50 mq, superficie 51 mq, rendita € 74,89,
- foglio 13, particella 148, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2920 mq

**Corpo:** C - terreno agricolo

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

██ (diritto di nuda proprietà per 1/1, diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni),

- sezione censuaria San Michele al Tagliamento (VE), foglio 13, particella 149, qualità SEMIN. ARBOR., classe 1, superficie catastale 5.850 mq, reddito dominicale: € € 65,80, reddito agrario: € 36,26

## 2. Possesso

**Bene:** Via Carnia n. 5 - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo

**Corpo:** A - abitazione con piscina

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

**Corpo:** B - annesso rustico

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

**Corpo:** C - terreno agricolo

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Carnia n. 5 - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo

**Corpo:** A - abitazione con piscina

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

**Corpo:** B - annesso rustico

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

**Corpo:** C - terreno agricolo

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Carnia n. 5 - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo

**Corpo:** A - abitazione con piscina

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** B - annesso rustico

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** C - terreno agricolo

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Carnia n. 5 - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo

**Corpo:** A - abitazione con piscina

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - annesso rustico

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C - terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Carnia n. 5 - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo

**Corpo:** A - abitazione con piscina

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - annesso rustico

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C - terreno agricolo

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Carnia n. 5 - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo

**Corpo:** A - abitazione con piscina

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** B - annesso rustico

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** C - terreno agricolo  
**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Carnia n. 5 - Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE) - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 228.864,40

## Premessa

Il sottoscritto Quattrin Lorenzo, ingegnere,  
, libero professionista iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Pordenone al n. 541/A, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 27, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 30.10.2018 (successivamente per riunione con le E.I. 159/2019 e 223/2019), in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate: Nel sopralluogo effettuato in data 28.10.2022, ho provveduto ad ispezionare internamente ed esternamente gli immobili oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima. Ho provveduto altresì ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Formazione dei lotti: Trattandosi di unità immobiliare ad uso residenziale, composta da immobile ad uso civile abitazione, con piscina, annesso rustico giardino ad uso esclusivo, ed un terreno agricolo privo di accesso indipendente da pubblica via, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Frazione San Giorgio al Tagliamento (VE)**  
Via Carnia n. 5

**Lotto: 003 - Abitazione con piscina, annesso rustico e terreno agricolo**

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

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

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

**Identificativo corpo: A - abitazione con piscina.**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Frazione San Giorgio al Tagliamento - località Pozzi, Via Carnia n. 5**

Note: Abitazione unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra edificata nel 1983 con successivi ampliamenti e dotata di ampio scoperto di pertinenza e piscina interrata. La proprietà comprende anche un annesso rustico ad uso magazzino ed un terreno uso agricolo, costituenti rispettivamente i corpi B e C del presente lotto.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Nuda proprietà

1/1 di [redacted] Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (abitazione):**

Intestazione:

- [redacted] (diritto di nuda proprietà per 1/1 - deriva dall'atto 1);

- [redacted] (diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto 2);

foglio 13, particella 148, subalterno 8, indirizzo Via Carnia n. 5, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/7, classe 7, consistenza 11,5 vani, superficie 318, rendita € 1.069,07

Derivante da:

1. Ricongiungimento di usufrutto del 15/11/2011 registrato in data - R.U. [redacted] /voltura n. 17751.1/2012 - Pratica n. VE0134446 in atti dal 30/08/2012;

2. Atto del 09/10/2012 Pubblico ufficiale Spanò di San Giuliano GU Sede Latisana (UD) Repertorio n. 69898 registrato in data - Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. 20181.1/2012 Reparto PI di Venezia in atti dal 16/10/2012.

Confini:

L'immobile confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con: scoperto giardino di proprietà su 3 lati e posto auto coperto su uno.

**Identificato al catasto Fabbricati (posto auto):**

Intestazione:

- [REDACTED] (diritto di nuda proprietà per 1/1 - deriva dall'atto 1);

- [REDACTED] (diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto 2);

foglio 13, particella 148, subalterno 6, indirizzo Via Carnia n. 5, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/6, classe 9, consistenza 50 mq, superficie 50 mq, rendita € 105,87

Derivante da:

1. Ricongiungimento di usufrutto del 15/11/2011 registrato in data - R.U. [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 17751.1/2012 - Pratica n. VE0134446 in atti dal 30/08/2012;

2. Atto del 09/10/2012 Pubblico ufficiale Spanò di San Giuliano GU Sede Latisana (UD) Repertorio n. 69898 registrato in data - Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. 20181.1/2012 Reparto PI di Venezia in atti dal 16/10/2012.

Confini:

L'immobile confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con: scoperto giardino di proprietà su 3 lati e abitazione.

**Identificato al catasto Terreni (area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione):**

Intestazione:

- [REDACTED] (diritto di nuda proprietà per 1/1 - deriva dall'atto 1);

- [REDACTED] (diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto 2);

sezione censuaria San Michele al Tagliamento (VE), foglio 13, particella 148, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2920 mq

Derivante da:

1. Ricongiungimento di usufrutto del 15/11/2011 registrato in data - R.U. [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 17751.1/2012 - Pratica n. VE0134446 in atti dal 30/08/2012;

2. Atto del 09/10/2012 Pubblico ufficiale Spanò di San Giuliano GU Sede Latisana (UD) Repertorio n. 69898 registrato in data - Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. 20181.1/2012 Reparto PI di Venezia in atti dal 16/10/2012.

Confini:

L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con: mappale n. 935, mappale n. 149, mappale n. 150, strada comunale di Via Carnia.

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento schede catastali

Descrizione delle opere da sanare: Le variazioni sono le seguenti: Piano terra: i locali taverna e cucina sono stati uniti in un unico locale ad uso cucina, la porta verso l'esterno dell'ex locale taverna è stata chiusa mentre è stata realizzata una porta vetrata nella cucina.

Aggiornamento schede catastali (compresa la pratica di aggiornamento catastale relativa al corpo "B"): € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - annesso rustico.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028**

**frazione: Frazione San Giorgio al Tagliamento - località Pozzi, Via Carnia n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Nuda proprietà

1/1 di [redacted] Usufrutto

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [redacted] (diritto di nuda proprietà per 1/1 - deriva dall'atto 1);

- [redacted] (diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto 2);

foglio 13, particella 148, subalterno 7, indirizzo Via Carnia n. 5, piano T, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/2, classe 12, consistenza 50 mq, superficie 51 mq, rendita € 74,89

Derivante da:

1. Ricongiungimento di usufrutto del 15/11/2011 registrato in data - R.U. [redacted] [redacted] Voltura n. 17751.1/2012 - Pratica n. VE0134446 in atti dal 30/08/2012;

2. Atto del 09/10/2012 Pubblico ufficiale Spanò di San Giuliano GU Sede Latisana (UD) Repertorio n. 69898 registrato in data - Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. 20181.1/2012 Reparto PI di Venezia in atti dal 16/10/2012.

Confini:

L'immobile (annesso rustico) confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con: scoperto giardino di proprietà su tutti e 4 i lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile ha subito variazione di destinazione d'uso, da ricovero materiale ed attrezzi, a garage, sala hobby e servizio igienico. Inoltre dalle rilevazioni è risultata una sagoma diversa da quella autorizzata.

Regolarizzabili mediante: Demolizione dell'immobile e conseguente aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: il costo della pratica di aggiornamento schede catastali è riaccompreso nelle spese previste per il corpo "A".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C - terreno agricolo.**

**sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Frazione San Giorgio al Tagliamento - località Pozzi, Via Carnia n. 5**

Note: Terreno agricolo, incolto da oltre 20 anni, a cui si accede esclusivamente dall'ingresso dell'abitazione di cui al corpo A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- [REDACTED] (diritto di nuda proprietà per 1/1 - deriva dall'atto 1);

- [REDACTED] (diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto 2);

sezione censuaria San Michele al Tagliamento (VE), foglio 13, particella 149, qualità SEMIN. ARBOR., classe 1, superficie catastale 5.850 mq, reddito dominicale: € 65,80, reddito agrario: € 36,26

Derivante da:

1. Ricongiungimento di usufrutto del 15/11/2011 registrato in data - R.U. [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 17751.1/2012 - Pratica n. VE0134446 in atti dal 30/08/2012;
2. Atto del 09/10/2012 Pubblico ufficiale Spanò di San Giuliano GU Sede Latisana (UD) Repertorio n. 69898 registrato in data - Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. 20181.1/2012 Reparto PI di Venezia in atti dal 16/10/2012.

Confini:

L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con: mappale n. 935, mappale n. 147, mappale n. 157, mappale n. 150, mappale n. 148.

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

Il lotto 003 è costituito da corpo A: abitazione con piscina, corpo B: annesso rustico e corpo C: terreno agricolo.

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

Il corpo B consiste in un annesso rustico ad uso magazzino sviluppato su un piano fuori terra.

Il corpo C consiste in un terreno agricolo accessibile attraverso l'ingresso dell'abitazione di cui al corpo "A".

L'abitazione, l'annesso rustico ed il terreno agricolo in oggetto, sono accessibili dal civico n. 5 di via Carnia in località Pozzi frazione San Giorgio al Tagliamento, comune di San Michele al Tagliamento (VE).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

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

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

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

**Attrazioni paesaggistiche:** spiaggia di Bibione.

**Attrazioni storiche:** Non specificato.

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - abitazione con piscina**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Carnia n. 5**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - annesso rustico**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Carnia n. 5**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C - terreno agricolo**

**sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Carnia n. 5**

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/08/2015 ai nn. 23110/3906; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 53455.07; Note: Si precisa che detta ipoteca risulta annotata di surroga in data 6 febbraio 2018 ai n.ri 4174/610 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto di data 17 gennaio 2018 n. 139.265 di repertorio notaio Candiani.

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

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 22/09/2017 ai nn. 3238 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/11/2017 ai nn. 37.684/25.085.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 07/11/2019 ai nn. 2818 iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2019 ai nn. 42.491/29.332.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Vincolo di destinazione. Si richiama, a carico del mappale 148 del foglio 13, e a favore del Comune di San Michele al Tagliamento, il vincolo "di non mutare la destinazione ad annesso rustico a norma dell'art. 6 della L.R. Veneto 5 marzo 1985 n. 24"; A rogito di notaio dott. Spanò in data 15/03/1994 ai nn. 20.978; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/04/1994 ai nn. 7587/5389.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Fondo patrimoniale. I signori Scanferla [REDACTED]  
[REDACTED] costituivano un fondo patrimoniale destinando ai bisogni della famiglia il diritto di usufrutto sui beni di cui al Foglio 13 mappale 149 e mappale 148 sub. 5,6,7 (ora 6,7,8). A rogito di notaio dott. Spanò in data 10/02/2010 ai nn. 67.013; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/02/2010 ai nn. 5476/3193.  
Come da certificato notarile dott. Roberto Cortellazzo dd. 31.01.2020, si precisa al riguardo che il

detto vincolo di destinazione si è estinto a seguito della morte del sig. [REDACTED]

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: I signori [REDACTED] costituivano un fondo patrimoniale destinando ai bisogni della famiglia la nuda proprietà (di spettanza del solo signor [REDACTED] sui beni di cui al foglio 13 mappale 149 e mappale 148 sub. 5,6,7 (ora 6,7,8).

A rogito di notaio dott. Spanò in data 10/02/2010 ai nn. 67.014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/02/2010 ai nn. 5477/3194.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - abitazione con piscina

B - annesso rustico

C - terreno agricolo

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Servitù di elettrodotto aereo a favore di ENEL spa, attraversante il fondo agricolo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

C - terreno agricolo

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - abitazione con piscina**

sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Carnia n. 5

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON PRESENTE

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** SI FA PRESENTE CHE IL GENERATORE DI CALORE NON E' FUNZIONANTE E NON ISCRITTO AL CATASTO. NON APPENA SARA' POSSIBILE EFFETTUARE LE MANUTENZIONI, AGGIORNAMENTO DEL LIBRETTO ED ISCRIZIONE AL CATASTO, LO SCRIVENTE PROVVEDERA' A REPERIRE L'APE E AD INTEGRARLO ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Rilevate.

**Identificativo corpo: B - annesso rustico**

sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Carnia n. 5

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessario.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Rilevate.

**Identificativo corpo: C - terreno agricolo**

sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Carnia n. 5

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessario.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Rilevate.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

██████████ (nuda proprietà per 1/1) ██████████ (usufrutto per ½)  
██████████ (usufrutto per ½)

proprietario/i ante ventennio al 15/11/2011

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Palmegiano, in data 06/04/1983, ai nn. 37.961; trascritto a Venezia, in data 23/04/1983, ai nn. 6719/5415.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ (nuda proprietà per 1/1) ██████████ (usufrutto per 1/1)  
dal 15/11/2011 al 09/10/2012

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

**Titolare/Proprietario:**

██████████ (nuda proprietà per 1/1 e usufrutto per 1/1)  
dal 09/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio dott. Spanò, in data 09/10/2012, ai nn. 69.898; trascritto a VENEZIA, in data 15/10/2012, ai nn. 28.493/20.181.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - abitazione con piscina

B - annesso rustico

C - terreno agricolo

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Frazione San Giorgio al Tagliamento - località Pozzi, Via Carnia n. 5**

- Numero pratica: 9253 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: concessione per la esecuzione di opere  
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato uso abitazione  
Oggetto: Recupero/ristrutturazione  
Rilascio in data 11/06/1983 al n. di prot. 9253  
Abitabilità/agibilità in data 14/08/1987 al n. di prot. 17022.
  
- Numero pratica: 9253/ED  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione cancellata  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/09/1988 al n. di prot. 22473  
Rilascio in data 08/10/1988 al n. di prot. 22473(9253/ED)
  
- Numero pratica: 9253/0/04  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: concessione per la esecuzione di opere  
Per lavori: Ampliamento di un fabbricato uso abitazione  
Oggetto: Ampliamento  
Presentazione in data 27/01/1997 al n. di prot. 2279  
Rilascio in data 05/09/1997 al n. di prot. 09253/0/04  
Abitabilità/agibilità in data 08/05/2006 al n. di prot. 5820
  
- Numero pratica: 9253/0/06  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Ultimazione lavori CE 9253/0/04 e Ampliamento portico al piano terra e terrazzo al piano primo  
Oggetto: Ampliamento  
Presentazione in data 20/10/2005 al n. di prot. 42680  
Rilascio in data 17/11/2005 al n. di prot. 09253/0/06  
Abitabilità/agibilità in data 08/05/2006 al n. di prot. 5820
  
- Numero pratica: 9253/0/07  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: Installazione di una piscina prefabbricata  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 07/05/2008 al n. di prot. 16594  
NOTE: E' presente dichiarazione di conformità e dichiarazione di fine lavori a firma del proprietario [REDACTED] e del progettista geom. [REDACTED] dd. 12.05.2011 presentata al Comune di San Michele al Tagliamento (VE) in data 13.05.2011 prot. 20110016610.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con piscina**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Frazione San Giorgio al Tagliamento - località Pozzi, Via Carnia n. 5**

- Numero pratica: 9253/0/03  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria  
Per lavori: Esecuzione di un annesso rustico "a sanatoria"  
Oggetto: Sanatoria  
Presentazione in data 03/12/1993 al n. di prot. 33259  
Rilascio in data 20/04/1994 al n. di prot. 09253/0/03
  
- Numero pratica: 9253/0/05  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: Rifacimento di una copertura relativa ad annesso rustico  
Oggetto: Recupero/ristrutturazione  
Presentazione in data 08/08/2005 al n. di prot. 32339

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - annesso rustico

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

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

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Le variazioni sono le seguenti: Piano terra: i locali taverna e cucina sono stati uniti in un unico locale ad uso cucina, la porta verso l'esterno dell'ex locale taverna è stata chiusa mentre è stata realizzata una porta vetrata nella cucina.

Regolarizzazione mediante SCIA in Sanatoria: € 3.800,00

Oneri Totali: **€ 3.800,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un piccolo immobile contenente i motori e le pompe necessari per il funzionamento della piscina. Tale immobile non è mai stato autorizzato nè accatastato. Si prevede la sua completa demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Demolizione totale dell'immobile

Demolizione del fabbricato: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si precisa inoltre che il "Settore uso ed assetto del territorio - Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di San Michele al Tagliamento non rilascia il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione con piscina

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta abusivo e non sanabile, in quanto in completa difformità (sia per dimensioni che per aspetto) alle pratiche edilizie agli atti del Comune di San Michele al Tagliamento. Inoltre risulta in contrasto con il vincolo di "non mutare la destinazione ad annesso rustico a norma dell'art. 6 della L.R. Veneto 5 marzo 1985 n. 24".

Regolarizzabili mediante: RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Regolarizzazione mediante demolizione dell'immobile e pratica edilizia per la demolizione: € 8.500,00

Oneri Totali: € **8.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

note: Si precisa inoltre che il "Settore uso ed assetto del territorio - Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di San Michele al Tagliamento non rilascia il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - annesso rustico

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi - Variante n. 7
Zona omogenea:	E - Zone agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 - Zone agricole Art. 23 - Fasce di rispetto
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo di non mutazione destinazione ad annesso rustico
Estremi delle convenzioni:	Atto dd. 15 marzo 1994 n. 20.978 di repertorio notaio Guido Spanò, trascritto a Venezia il 14 aprile 1994 ai n.ri 7587/5389
Obblighi derivanti:	A carico del mappale 148 del foglio 13 e a favore del Comune di San Michele al Tagliamento, il vincolo "di non mutare la destinazione ad annesso rustico a norma dell'articolo 6 della L.R. Veneto 5 marzo 1985 n. 24"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (fascia di rispetto stradale)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda allegato n. 8
Rapporto di copertura:	Si veda allegato n. 8
Altezza massima ammessa:	Si veda allegato n. 8
Volume massimo ammesso:	Si veda allegato n. 8
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Si veda allegato n. 8
Altro:	L'intero lotto oggetto di valutazione ricade in zona agricola.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione con piscina

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi - Variante n. 7
Zona omogenea:	E -Zone Agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 - Zone agricole Art. 23 - Fasce di rispetto
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo di non mutazione destinazione ad annesso rustico
Estremi delle convenzioni:	Atto dd. 15 marzo 1994 n. 20.978 di repertorio notaio Guido Spanò, trascritto a Venezia il 14 aprile 1994 ai n.ri 7587/5389
Obblighi derivanti:	A carico del mappale 148 del foglio 13 e a favore del Comune di San Michele al Tagliamento, il vincolo "di non mutare la destinazione ad annesso rustico a norma dell'articolo 6 della L.R. Veneto 5 marzo 1985 n. 24"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (fascia di rispetto stradale)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda allegato n. 8
Rapporto di copertura:	Si veda allegato n. 8
Altezza massima ammessa:	Si veda allegato n. 8
Volume massimo ammesso:	Si veda allegato n. 98
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Si veda allegato n. 8

Altro:	L'intero lotto oggetto di valutazione ricade in zona agricola.
--------	--

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - annesso rustico**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi - Variante n. 7
Zona omogenea:	E - Zone agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 - Zone agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda allegato n. 8
Rapporto di copertura:	Si veda allegato n. 8
Altezza massima ammessa:	Si veda allegato n. 8
Volume massimo ammesso:	Si veda allegato n. 8
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Si veda allegato n. 8
Altro:	L'intero lotto oggetto di valutazione ricade in zona agricola.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - abitazione con piscina**

Abitazione unifamiliare sviluppata su due piani fuori terra edificata nel 1983-1985 (con successive varianti ed ampliamenti) e dotata di ampio scoperto di pertinenza.

Al piano terra l'abitazione è composta da due ampi porticati, soggiorno, sala da pranzo, cucina e da vani accessori quali: la centrale termica/lavanderia ed un bagno. Mediante scala interna in legno si accede al piano primo, composto da tre camere da letto (di cui una adibita a guardaroba), studio, due bagni e terrazzo coperto. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, con l'aggiunta di rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed il manto di copertura è in coppi di laterizio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario alimentato a gas di rete con radiatori in ogni stanza ed un caminetto a legna ubicato al piano terra. Tutta l'abitazione è completamente rifinita con intonaci tinteggiati, e pavimentazioni in cotto fiorentino al piano terra e legno di pregio al piano primo.

L'area esterna di pertinenza comprende vialetti carrai e pedonali illuminati e pavimentati con porfido, oltre a spazi a verde piantumati con alberi a medio fusto, è presente anche una piscina prefabbricata interrata con vano pompe e motori (attualmente non funzionanti).

Il piccolo fabbricato contenente tali pompe e motori risulta abusivo, mai stato concesso, quindi si prevede la sua demolizione per ripristino del luogo.

Il tetto dell'abitazione presenta delle perdite d'acqua e necessita di un intervento di manutenzione ordinaria.

Nell'area di pertinenza vi è un fabbricato uso magazzino (che presenta difformità non sanabili) e di cui si prevede la demolizione, costituente il corpo B del presente lotto.

La proprietà comprende un'ulteriore area scoperta ad uso terreno agricolo non accessibile da pubblica via (ricadente su altro mappale), costituente il corpo C del presente lotto.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Nuda proprietà**

1/1 di [redacted] **Usufrutto**

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **393,22**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5 di via Carnia.;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 al piano terra e 2,70 al piano primo.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile stimato, complessivamente si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione, ma sono necessari interventi di manutenzione ordinaria per il tetto e gli impianti, nonché la sostituzione di alcuni serramenti.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto fiorentino</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Zona giorno piano terra

Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Zona notte piano primo
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Servizi Igienici

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> <b>Si evidenzia che gli impianti necessitano di verifica ed adeguamento alla normativa vigente.</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>caldaia non funzionante</b> <b>Si evidenzia che gli impianti necessitano di verifica ed adeguamento alla normativa vigente.</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie commerciale lorda, desunta dalle planimetrie catastali e progetti edilizi depositati e opportunamente verificata in loco. La superficie commerciale è stata determinata conteggiando al 100% le superfici lorde del piano terra e primo ad uso residenziale (pari a 272,40 mq) alle quali sono state sommate le superfici commerciali relative al portico ed al posto auto coperto al piano terra e del terrazzo al piano primo (pari a 120,82 mq conteggiate al 30%).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale - piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	168,86	€ 870,00
Residenziale - piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	103,54	€ 870,00
Porticato e portico di collegamento piano terra	sup lorda di pavimento	0,30	14,09	€ 870,00
Terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	0,30	7,44	€ 870,00
Posto auto coperto piano terra	sup lorda di pavimento	0,30	14,72	€ 870,00

308,65

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Sementre 1 - Anno 2022

Zona: Suburbana/San Giorgio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

### Accessori:

A - abitazione con piscina

1. Piscina prefabbricata interrata A servizio di tutti gli immobili  
Posto al piano terra  
Composto da piscina prefabbricata interrata, installata nel 2008.  
Sviluppa una superficie complessiva di 72,00 mq (dim. 12,00m x 6,00m x h 1,25/1,50 m).  
Valore a corpo: € **5000**  
Note: La piscina è stata realizzata con fondazione a platea in c.a. e soprastanti pannelli di contenimento in acciaio zincato rivestito con materiale impermeabile. Non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione di detti pannelli, ed essendo passati 14 anni dalla sua realizzazione, la piscina necessita di un 'approfondita verifica e controllo sull'integrità dei pannelli di contenimento.  
Inoltre le pompe ed i motori a servizio della piscina sono attualmente non funzionanti.

### Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - annesso rustico**

Immobile era originariamente adibito a magazzino ricovero materiale ed attrezzi, ma è attualmente adibito a garage/deposito e stanza hobby con annesso servizio igienico. L'immobile è completamente difforme da quanto autorizzato dal comune di San Michele al Tagliamento, sia in termini di dimensioni che di fattura dell'immobile. Inoltre è in contrasto con il vincolo "di non mutare la destinazione ad annesso rustico a norma dell'articolo 6 della L.R. Veneto 5 marzo 1985 n. 24" costituito dal Comune di San Michele al Tagliamento, atto dd. 15 marzo 1994 n. 20.978 di repertorio notaio Guido Spanò, trascritto a Venezia il 14 aprile 1994 ai n.ri 7587/5389. Non essendo sanabile si prevede la totale demolizione del fabbricato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **76,60**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5 di via Carnia.;

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile stimato, complessivamente si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **alluminio con vetrocamera**  
protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

**Impianti:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie commerciale lorda, desunta dalle planimetrie catastali e progetti edilizi depositati e opportunamente verificata in loco. La superficie commerciale è stata determinata conteggiando al 100% le superfici lorde dell'immobile. Al quale però è stato dato un valore nullo in quanto non sanabile e da demolire.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Annesso rustico	sup lorda di pavimento	1,00	76,60	€ 0,00

**76,60**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Sementre 1 - Anno 2022

Zona: Suburbana/San Giorgio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: di cui al punto **C - terreno agricolo**

Terreno agricolo, di forma regolare, accessibile esclusivamente attraverso l'ingresso e giardino dell'abitazione di cui al corpo "A".

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **5.850,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Tessitura prevalente limo

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: incolto da oltre 20 anni

Condizioni generali dell'immobile:

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	5.850,00	€ 5,80

**5.850,00**

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

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

**Elenco fonti:**

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
- Uffici del registro di Portogruaro;
- Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE);
- Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate.;
- Annunci di vendita immobiliare pubblicati su siti web specializzati.

**8.2 Valutazione corpi:**

**A - abitazione con piscina. Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina prefabbricata interrata**  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 268.525,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale - piano terra	168,86	€ 870,00	€ 146.908,20
Residenziale - piano primo	103,54	€ 870,00	€ 90.079,80
Porticato e portico di collegamento piano terra	14,09	€ 870,00	€ 12.258,30
Terrazzo piano primo	7,44	€ 870,00	€ 6.472,80
Posto auto coperto piano terra	14,72	€ 870,00	€ 12.806,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 268.525,50
Valore corpo			€ 268.525,50
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 273.525,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 273.525,50

**B - annesso rustico. 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>
Annesso rustico	76,60	€ 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

**C - terreno agricolo.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	5.850,00	€ 5,80	€ 33.930,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.930,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.930,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.930,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione con piscina	Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina prefabbricata interrata	308,65	€ 273.525,50	€ 273.525,50
B - annesso rustico	Magazzini e locali di deposito [C2]	76,60	€ 0,00	€ 0,00
C - terreno agricolo		5.850,00	€ 33.930,00	€ 33.930,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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% )	€ 61.491,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>228.864,40</b>
---	---------------------

### **Note finali dell'esperto:**

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La presente vendita è forzata, e per questo l'acquisto avviene senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità. Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulle strutture dell'edificio, né sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto, ecc.). Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento ed il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **NOTA BENE:**

**Si fa presente, come già riportato all'interno della perizia, che con atto di data 10 febbraio 2010 n. 67.014 di repertorio notaio Spanò, trascritto a Venezia il 16 febbraio 2010 ai n.ri 5476/3193, i signori [REDACTED] [REDACTED] costituivano un fondo patrimoniale destinando ai bisogni della famiglia la nuda proprietà (di spettanza del solo signor [REDACTED] sui beni di cui al foglio 13 mappale 149 e mappale 148 sub. 5,6,7 (ora 6,7,8). Atto di cui si allega copia alla presente perizia di stima.**

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di avere assolto il mandato ricevuto.

#### **Allegati**

- 1 - Decreto di nomina perito estimatore Tribunale di Pordenone;
- 2 - Atto di provenienza;
- 3 - Visure catastali;
- 4 - Estratto di mappa catastale;
- 5 - Schede catastali;
- 6 - Elaborati fotografici;
- 7 - Titoli abilitativi edilizi;
- 8 - Certificato di destinazione urbanistica;
- 9 - Atto di costituzione fondo patrimoniale.

Data generazione:

04-11-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Lorenzo Quattrin**