



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **33/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2025 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto.

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto

Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L

Partita IVA: 04437170279

Studio in: Via del Castello n.1 – Venezia - Portogruaro

Telefono: 0421 242567

Email: architetto@elisabettafagotto.it

Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Chiamp n.11 - Pielungo - località Chiamp - Vito D'asio (PN) - 33090

Descrizione zona: Immobile ubicato in Pielungo, località Chiamp, frazione del Comune di Vito D'Asio dal quale dista circa 9 Km e situato in alta Val d'Arzino sui declivi collinosi che scendono dal Monte Pala e dal Monte Cecon che si affacciano sui torrenti Foce ed Arzino. Tale zona risulta molto isolata rispetto ai servizi che offre la cittadina.

Lotto: 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

Corpo: A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 23, particella 90, indirizzo Via Chiamp n.11, piano T-1, comune Vito D'Asio, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 51 mq., rendita € 101,23 €

Bene: Via Attilio Venudo n.60/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: Immobili ubicati lungo la Via Attilio Venudo (SS14 che collega Venezia-Mestre a Pese di Grozzana) al civico 60/A. Tale zona risulta posta nella zona agricola comunale e dista circa 2,5 Km dal centro urbano.

Lotto: 2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Corpo: B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 20, particella 132-145, subalterno 5-13, indirizzo Via Attilio Venudo n.60/A, piano 1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 125,00 mq., rendita € 234,99 €, [REDACTED], foglio 20, particella 132-145, subalterno 2-8, indirizzo Via Attilio Venudo n.62, piano T-S1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/3, classe 1, consistenza 360,00 mq, superficie 420,00 mq, rendita € 371,85 €, [REDACTED], foglio 20, particella 132, subalterno 4, indirizzo Via Attilio Venudo, piano T-S1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/2, classe 8, consistenza 99,00 mq, superficie 115,00 mq, rendita € 71,58 €, [REDACTED], sezione censuaria San Michele al Tagliamento (VE), foglio 20, particella 135, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 170,00 mq., reddito dominicale: € 1,13 €, reddito agrario: € 0,70 €



2. Possesso

Bene: Via Chiamp n.11 - Pielungo - località Chiamp - Vito D'asio (PN) - 33090

Lotto: 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

Corpo: A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.

Possesso: Libero



Bene: Via Attilio Venudo n.60/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Corpo: B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Chiamp n.11 - Pielungo - località Chiamp - Vito D'asio (PN) - 33090

Lotto: 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

Corpo: A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Attilio Venudo n.60/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Corpo: B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Chiamp n.11 - Pielungo - località Chiamp - Vito D'asio (PN) - 33090

Lotto: 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

Corpo: A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Via Attilio Venudo n.60/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Corpo: B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Chiamp n.11 - Pielungo - località Chiamp - Vito D'asio (PN) - 33090

Lotto: 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

Corpo: A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Attilio Venudo n.60/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Corpo: B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Chiamp n.11 - Pielungo - località Chiamp - Vito D'asio (PN) - 33090

Lotto: 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

Corpo: A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.

Misure Penali: NO

Beni: Via Attilio Venudo n.60/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Corpo: B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Chiamp n.11 - Pielungo - località Chiamp - Vito D'asio (PN) - 33090

Lotto: 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

Corpo: A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Attilio Venudo n.60/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Corpo: B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Chiamp n.11 - Pielungo - località Chiamp - Vito D'asio (PN) - 33090

Lotto: 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

Prezzo da libero: € 36.400,00

Bene: Via Attilio Venudo n.60/A - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

Prezzo da libero: € 350.000,00

Premessa

Con ordinanza del 19 Settembre 2024, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.33/2024, la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott.ssa Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 07 Maggio 2025, poi prorogata al 19 Settembre 2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 17 Dicembre 2024, come stabilito con il sostituto Custode Giudiziario [REDACTED] iusti, alle ore 10:00 ha effettuato il rilievo metrico e fotografico del Lotto 1 ubicato nel Comune di Vito D'Asio anche alla presenza della figlia della parte eseguita Sig.ra Maurutto Cati.

Alle ore 11:00 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Il 23 Gennaio 2025 alle ore 10:00, è stato invece effettuato il rilievo metrico e fotografico del Lotto 2 ubicato nel Comune di San Michele al Tagliamento sempre alla presenza del Custode Giudiziario [REDACTED] e della figlia della parte eseguita Sig.ra Maurutto Cati.

Alle ore 11:00 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, suddividendo i beni in DUE LOTTI di vendita, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Beni in **Vito D'asio (PN)**
Località/Frazione **Pielungo - località Chiamp**
Via Chiamp n.11

Lotto: 1 - Abitazione con scoperto piantumato naturalmente.

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 scoperto allo stato naturale..

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pielungo - località Chiamp, Via Chiamp n.11

Note: Si precisa che il lotto su cui è stata costruita l'abitazione oggetto di E.I. di cui al Mapp.90 deriva dal frazionamento del Mapp.60 di cui gli attuali esecutati ne sono ancora proprietari. Ai fini estimativi, verrà considerato in quanto, di fatto, è l'area scoperta dell'abitazione.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Doc_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 23, particella 90, indirizzo Via Chiamp n.11, piano T-1, comune Vito D'Asio, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 51 mq., rendita € 101,23 €

Derivante da: Atto di Compravendita a firma del Notaio Marzona del 24-06-1978 Rep.50815/26363.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di Abitazione indipendente.

Confini: L'Abitazione è circondata dal lotto di terreno di cui al Mappale 60.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del rilievo metrico e fotografico effettuato in data 17-12-2024, si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Si precisa che il lotto su cui è stata costruita l'abitazione oggetto di E.I. identificata al Mapp.90, deriva dal frazionamento del Mapp.60 di cui gli attuali esecutari ne sono ancora proprietari. Ai fini estimativi, verrà considerato in quanto, di fatto, è l'area scoperta dell'abitazione. Il mappale 60 permette di raggiungere il mappale 90 (abitazione) e lambisce il mappale 59 di altra proprietà permettendo il raggiungimento del mappale 89 (abitazione) sempre di altra proprietà.

Doc_02_L1

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile ubicato a Pielungo, località Chiamp, frazione del Comune di Vito D'Asio dal quale dista circa 9 Km e situato in alta Val d'Arzino sui declivi collinosi che scendono dal Monte Pala e dal Monte Cecon, al centro dei borghi Chiamp, Cervedol, Juris, Forno, Cedolins, Oltrefoce i quali si affacciano sui torrenti Foce ed Arzino. Tale zona risulta molto isolata rispetto ai servizi che offre la cittadina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Turistica a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico

Importanti centri limitrofi: Pradis di Sotto, Clauzetto, ecc.

Attrazioni paesaggistiche: Torrente Arzino, Sentiero della Battaglia di Pradis, ecc.

Attrazioni storiche: Castello Ceconi, Chiesa di San Antonio, ecc.

Principali collegamenti pubblici: Bus 500

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'Abitazione risulta inutilizzata da parecchi anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/10/2014 ai nn. 10838/1658; Importo ipoteca: € € 67.861,98; Importo capitale: € € 33.930,99.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2018 ai nn. 8597/1227; Importo ipoteca: € € 284.673,50; Importo capitale: € € 142.336,75.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/05/2023 ai nn. 6260/839; Importo ipoteca: € € 737.077,18; Importo capitale: € € 368.538,59.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PORDENONE in data 15/02/2024 ai nn. 181 iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/02/2024 ai nn. 2851/2189.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.

Doc_03_L1

Pag. 7
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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: /. Trattasi di Abitazione indipendente.

Millesimi di proprietà: Trattasi di Abitazione indipendente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - A seguito dell'analisi dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, non si accerta l'accessibilità ai soggetti diversamente abili. Tuttavia, essendo un immobile residenziale privato, risulta esclusivamente indispensabile il requisito dell'adattabilità possibile attraverso l'installazione di un servoscala nella scala esterna di collegamento tra lo scoperto pertinenziale e la zona di servizio, la zona notte è raggiungibile in auto ma lo scoperto segue l'andamento della montagna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Trattasi di Abitazione indipendente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Per l'eventuale vendita dei cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, risulta necessario l'espletamento di tale documento (costo 250,00/300,00 €).

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

Avvertenze ulteriori: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marzona, in data 24/06/1978, ai nn.

50815/26363; trascritto a Pordenone, in data 21/07/1978, ai nn. 6379/5780.

Doc_03_L1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 02924

Intestazione: [REDACTED] uno

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso civile abitazione in parte in calcestruzzo armato e in parte in prefabbricato

Oggetto: Sanatoria di opere eseguite

Presentazione in data 26/05/1986 al n. di prot. 02924

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € L. 1.04800. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Si precisa che la Domanda di Condono non è mai stata perfezionata a seguito della richiesta di integrazione trasmessa dall'ufficio tecnico in data 15-05-1987.

Numero pratica: 2922

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di straordinaria manutenzione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 26/05/1986 al n. di prot. 2922

Rilascio in data 03/09/1986 al n. di prot. 2922

Doc_04_L1

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura Condono

Regolarizzabili mediante: Definizione Condono

Definizione Condono: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A fronte della documentazione edilizia reperita, poi confrontata con lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, non si dichiara la conformità edilizia in quanto dev'essere perfezionato il condono edilizio con tutta la documentazione tecnica mancante.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n.38 del 20-11-2000
Zona omogenea:	E4.A - Ambiti di Interesse Agricolo-Paesaggistico del Torrente Arzino
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Vito D'Asio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si conferma la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.**

Abitazione dislocata su due piani fuori terra raggiungibile percorrendo una stradina sterrata laterale alla via principale Chiamp, quale strada provinciale che collega la frazione Anduins (PN) al Comune di Verzenis (PN). L'immobile risulta immerso nei boschi di faggi e abeti della località di Chiamp che risulta posta a circa 9,0 Km dal centro storico del Comune di Vito D'Asio dove sono presenti tutti i principali servizi. L'Abitazione è completa di Corte Scoperta Esclusiva aperta su tutti i lati verso il lotto boschivo di proprietà che la circonda e da cui avvengono gli accessi dalla via pubblica Chiamp.

L'abitazione risulta essere così composta: piano terra rappresentato dalla zona accessoria dell'abitazione comprensiva di deposito (con angolo cottura) e cantina con tettoia di protezione all'accesso; piano primo accessibile in autonomia dall'esterno attraverso scala esterna costituito dalla zona abitabile completa di due camere, bagno, disimpegno e portico di protezione dal quale avviene l'accesso. Si sottolinea che i due piani che compongono l'abitazione sono disposti su due quote di campagna diverse, la prima più alta è la zona notte e la seconda ad un livello più basso è destinata a zona di servizio.

Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno, con vetro singolo, scuri in legno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze, gli impianti idrico, elettrico non risultano attivi. E' presente un sistema di accumulo elettrico per l'acqua calda in bagno e nella zona di servizio un camino a legna. L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta, dove presenti, finiture, impianti e dotazioni in scarso stato di conservazione e manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,50**

E' posto al piano: T/1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. H (P.T.) = 2,30/2,85 mt - Hm (1°P.) = 3,05 mt

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta inutilizzato da anni e pertanto le sue condizioni sono in linea con lo stato di degrado accumulato negli anni. Tuttavia, la struttura risulta ben mantenuta e in buone condizioni statiche.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione P.T. (zona accessoria)	sup lorda di pavimento	0,50	24,53	€ 400,00
Abitazione 1°P. (zona abitabile)	sup lorda di pavimento	1,00	31,25	€ 400,00
Tettoia P.T.	sup lorda di pavimento	0,25	6,85	€ 400,00
Portico 1°P.	sup lorda di pavimento	0,30	5,34	€ 400,00
Corte Scoperta Esclusiva	sup lorda di pavimento	0,10	3,80	€ 400,00

71,77

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Extraurbana/Zona Agricola Montana con frazioni min

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 500,00

Accessori:

A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.

1. Terreno a prato e bosco naturale

Sviluppa una superficie complessiva di 2.398,00 mq

Valore a corpo: € **20.000,00**

Note: Il mappale 60 del foglio 23 del comune di Vito D'Asio qui valutato era l'originario terreno sul quale originariamente era stata costruita l'unità oggetto di esecuzione.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Vito D'Asio (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

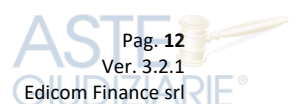
Ufficio tecnico di Vito D'Asio (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale: €/mq. 400,00 / €/mq 500,00;

Abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq. 400,00 / €/mq 600,00.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze Personali.



8. Valutazione corpi:**A - Abitazione con scoperto allo stato naturale.. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno a prato e bosco naturale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.708,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T. (zona accessoria)	24,53	€ 400,00	€ 9.812,00
Abitazione 1°P. (zona abitabile)	31,25	€ 400,00	€ 12.500,00
Tettoia P.T.	6,85	€ 400,00	€ 2.740,00
Portico 1°P.	5,34	€ 400,00	€ 2.136,00
Corte Scoperta Esclusiva	3,80	€ 400,00	€ 1.520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 28.708,00

Valore Finale**€ 28.708,00**

Valore corpo

€ 28.708,00

Valore accessori

€ 20.000,00

Valore complessivo intero

€ 48.708,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 48.708,00

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 scoperto allo stato naturale.	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno a prato e bosco naturale	71,77	€ 48.708,00	€ 48.708,00

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%)

€ 7.306,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 36.401,80**VALORE IMMOBILE ARROTONDATO****€ 36.400,00**

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

Località/Frazione

Via Attilio Venudo n.60/A

Lotto: 2 - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Attilio Venudo n.60/A**

Note: Si sottolinea che il "corpo" sopra riportato comprende il deposito (C/2), l'Appartamento (A/3), la corte scoperta comune (Mapp.132 Sub.1) e il Lotto di Terreno (Mapp.135) che di fatto fa parte dello scoperto di pertinenza dell'immobile.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Doc_01

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Foglio 20 Mappale 135 (Lotto di Terreno)

Doc_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 20, particella 132-145, subalterno 5-13, indirizzo Via Attilio Venudo n.60/A, piano 1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 125,00 mq., rendita € 234,99 €

Derivante da: Atto di Divisione a firma del Notaio Giovanni Palmegiano del 29-04-1980

Rep.28968/12384 trascritto a Venezia il 16-05-1980 ai numeri 9462 RG e 7626 RP.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di Appartamento non inserito in condominio.

Confini: Nord: Deposito (Sub.4); Sud: Officina (Sub.2); Ovest: Corte scoperta (Sub.1); Est: Corte scoperta (Mapp.134).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 20, particella 132-145, subalterno 2-8, indirizzo Via Attilio Venudo n.62, piano T-S1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/3, classe 1, consistenza 360,00 mq, superficie 420,00 mq, rendita € 371,85 €

Derivante da: Atto di Divisione a firma del Notaio Giovanni Palmegiano del 29-04-1980 Rep.28968/12384 trascritto a Venezia il 16-05-1980 ai numeri 9462 RG e 7626 RP.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di Officina indipendente.

Confini: Nord: Deposito (Sub.4); Sud: Corte scoperta (Sub.1); Ovest: Corte scoperta (Sub.1); Est: Corte scoperta (Mapp.134).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 20, particella 132, subalterno 4, indirizzo Via Attilio Venudo, piano T-S1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria C/2, classe 8, consistenza 99,00 mq, superficie 115,00 mq, rendita € 71,58 €

Derivante da: Atto di Divisione a firma del Notaio Giovanni Palmegiano del 29-04-1980 Rep.28968/12384 trascritto a Venezia il 16-05-1980 ai numeri 9462 RG e 7626 RP.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di Officina indipendente.

Confini: Nord: Corte scoperta (Sub.1); Sud: Officina (Sub.2); Ovest: Corte scoperta (Sub.1); Est: Corte scoperta (Mapp.134).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria San Michele al Tagliamento (VE), foglio 20, particella 135, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 170,00 mq., reddito dominicale: € 1,13 €, reddito agrario: € 0,70 €

Derivante da: Atto di Compravendita a firma del Notaio Giovanni Palmegiano del 13-03-1980 Rep. n. 28690.

Confini: NORD: Mapp.141; SUD: Via Attilio Venudo; OVEST: Mapp.132; EST: Mapp.192.

Doc_02_L2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del sopralluogo effettuato in data 23-01-2025, si dichiara la conformità catastale per quanto concerne il Deposito (Sub.4). Per quanto riguarda l'Officina (Sub.2), invece, non si dichiara la conformità catastale in quanto gli uffici al piano terra risultano avere una superficie più ampia. Non si dichiara la conformità catastale nemmeno per l'Appartamento (Sub.5) il quale riporta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto vige in banca dati e pertanto, la consistenza relativa non risulta conforme con lo stato di fatto in cui si trova.

Note generali: SI PRECISA CHE: il "corpo" sopra riportato comprende il deposito (C/2), l'Appartamento (A/3), la corte scoperta 150mmune (Mapp.132 Sub.1) è di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] mentre il Lotto di Terreno (Mapp.135) che di fatto fa parte dello scoperto di pertinenza dell'immobile è di proprietà condivisa del sig. [REDACTED]

Doc_02_L2

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobili ubicati lungo la Via Attilio Venudo (SS14 che collega Venezia-Mestre a Pese di Grozzana) al civico 60-62. Tale zona risulta posta nella zona agricola comunale e dista circa 2,5 Km dal centro urbano. Tale zona risulta ben servita dalla viabilità pubblica e seppur isolata, vicina a tutti i principali servizi della zona. Si precisa che gli immobili sono retrostanti un distributore di benzina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Importanti centri limitrofi: Latisana, Fossalta di Portogruaro, Ronchis, Portogruaro, Lignano Sabbiadoro, ecc..

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Tagliamento, Spiaggia di Bibione, ecc.

Attrazioni storiche: Cimitero di guerra austro-ungarico, Villa Mocenigo-Ivancich, Bunker della Guerra Fredda, ecc.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Alla luce del certificato di residenza rilasciato dal Comune di San Michele al Tagliamento (VE) in data 25-03-2025, si conferma la residenza del debitore e dei suoi familiari all'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare ubicato in via Attilio Venudo n.60/A. L'Officina e il deposito sono utilizzati dal debitore.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Rocco Giusi in data 28/09/2010 ai nn. 20648/5125; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/10/2010 ai nn. 32814/7375; Importo ipoteca: € 203.400,00; Importo capitale: € 113.000,00; Note: Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 5 graffato a Foglio 20 Mappale 145 Subalterno 13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di Equitalia Nord S.p.A. in data 29/09/2014 ai nn. 364/11914; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/10/2014 ai nn. 24464/3730; Importo ipoteca: € 67.861,98; Importo capitale: € 33.930,00; Note: Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 5 graffato a Foglio 20 Mappale 145 Subalterno 13 e Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di Tribunale di Venezia in data 12/02/2014 ai nn. 2316/2014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/02/2015 ai nn. 5146/686; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 9.100,00; Note: Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di Tribunale di Venezia in data 12/02/2014 ai nn. 2316/2014; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/02/2015 ai nn. 5146/687; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 9.100,00; Note: Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata contro ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE in data 04/06/2018 ai nn. 1611/11918; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/06/2018 ai nn. 18847/3233; Note: Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 5 graffato a Foglio 20 Mappale 145 Subalterno 13, Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 2 graffato a Foglio 20 Mappale 145 Subalterno 8, Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 4, Foglio 20 Mappale 135. Limitazione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro il [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata contro ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 03/05/2023 ai nn. 3985/11923; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/05/2023 ai nn. 14775/2083; Note: Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 5 graffato a Foglio 20 Mappale 145 Subalterno 13, Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 2 graffato a Foglio 20 Mappale 145 Subalterno 8, Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 4. Limitazione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro il [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 15/02/2024 ai nn. 181 iscritto/trascritto a Venezia in data 28/02/2024 ai nn. 6648/4930; Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 5 graffato a Foglio 20 Mappale 145 Subalterno 13, Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 2 graffato a Foglio 20 Mappale 145 Subalterno 8, Foglio 20 Mappale 132 Subalterno 4, Foglio 20 Mappale 135. .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto
Doc_03_L2

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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: /. Trattasi di abitazione indipendente.

Millesimi di proprietà: Trattasi di abitazione indipendente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non si conferma l'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili per quanto riguarda l'appartamento al primo piano dell'immobile, risulta invece accessibile la zona al piano terra dell'officina.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Trattasi di abitazione indipendente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica. Per l'eventuale vendita dei cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, risulta necessario l'espletamento di tale documento (costo 700,00 €).

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

Avvertenze ulteriori: /

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2375

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione di una casa urbana ad uso officina meccanica

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1971 al n. di prot. 4510

NOTE: Abitabilità riferita al piano seminterrato e rialzato

Numero pratica: 9518

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere

Per lavori: Recinzione e accesso carraio alla proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/03/1988 al n. di prot. 28603

Numero pratica: 5128

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Recinzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/01/1972 al n. di prot. 15109

Numero pratica: 4510

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruire un fabbricato ad uso officina meccanica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/06/1970 al n. di prot. 8008

Numero pratica: 4510

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruire II° Lotto fabbricato ad uso officina e abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/10/1970 al n. di prot. 13682

Numero pratica: 4510

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere

Per lavori: Costruzione di un porticato ed ampliamento del fabbricato esistente

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 24/05/1980 al n. di prot. 5145

Numero pratica: 04510/0/12

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere

Per lavori: Copertura in sopraelevazione al terrazzo praticabile esistente

Rilascio in data 21/09/1998 al n. di prot. 22431

Numero pratica: 04510/0/18

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria di Opere Edilizie Abusive - L.n. 47/85

Per lavori: Sanatoria ai sensi dell'art. 97 della L.R. 61/85 e chiusura porticato mediante trasposizione di superficie

Oggetto: Sanatoria di opere eseguite

Rilascio in data 15/12/2003 al n. di prot. 51717

Doc_04_L2

Pag. 18

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl



15.1 **Conformità edilizia:**

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne, esterne, di volumetria e cambio uso.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne, esterne, di volumetria e cambio uso

Spese Tecniche: € 3.500,00

Ripristino altezze: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**



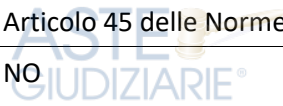
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A fronte della documentazione edilizia reperita, poi confrontata con lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, non si dichiara la conformità edilizia. Le opere edilizie in difformità fanno riferimento a modifiche interne, esterne, di volumetria (zona uffici - ex portico). Inoltre, si rileva l'impossibilità di realizzazione di una delle camere in quanto la superficie è minore al minimo assentito. Da ultimo si rileva il cambio uso delle stanze dell'appartamento per quanto concerne il w.c. (ex ripostiglio).

15.2 **Conformità urbanistica**



Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del 08-02-2024
Zona omogenea:	Zona Omogenea E
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 45 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO



Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si conferma la conformità urbanistica.



Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto**

Officina dislocata su un piano fuori terra oltre a quello seminterrato, completa di Deposito, soprastante appartamento e corte scoperta pertinenziale (recintata su tutti i lati e comprensiva del Mappale 135); il tutto raggiungibile direttamente dalla via Attilio Venudo (SS14), quale strada statale che collega Venezia-Mestre a Pese di Grozzana.

L'immobile risulta ubicato posteriormente un distributore di benzina in piena zona agricola ma comunque vicino alla zona residenziale comunale, circa 2,5 km dal centro urbano, dove sono presenti tutti i principali servizi.

Gli accessi carraio e pedonale agli immobili avvengono direttamente da via Attilio Venudo attraverso i rispettivi cancelli di delimitazione.

L'Officina (Sub.2) risulta essere così composta: piano terra rappresentato dalla zona di lavorazione e commerciale completa di officina, due uffici e portico di protezione, il piano seminterrato invece comprende la zona accessoria costituita da sei depositi (deposito nord ad uso taverna), due disimpegni e bagno. La porzione posta al piano seminterrato risulta collegata internamente al piano terra ma anche raggiungibile direttamente dall'esterno attraverso l'apposita scala. A nord dell'Officina trova luogo il Deposito (Sub.4), disposto su due piani fuori terra e completo di vano tecnico al piano terra e di soffitta/ripostiglio al piano primo (raggiungibile solo in autonomia attraverso scala esterna). L'Appartamento (Sub.5), raggiungibile tramite scala esterna, è posto al primo piano del blocco officina ed è rappresentato da ingresso (con terrazzo di sfogo), cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto (camera est con w.c. annesso), bagno e ripostiglio.

Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno (in alluminio per l'officina), con vetro singolo, persiane in plastica, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze (parti al grezzo all'interno dell'officina), gli impianti idrico, elettrico e termico sotto traccia, la caldaia è posta all'interno del deposito posto al piano seminterrato dell'officina.

L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta, dove presenti, finiture, impianti e dotazioni in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Lo scoperto, nella parte retrostante è utilizzato come deposito materiali usati e tali materiali sono protetti da tettoie o teli per ripararli, sarà necessario liberare l'area da tali materiali e superfetazioni precarie.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] ana- Piena proprietà

[REDACTED]

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.573,90**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60/A - 62; ha un'altezza utile interna di circa m. Varia (vedi elab. grafico)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreta condizione manutentive e di conservazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Officina P.S1 (Mapp.132-145 Sub.2-8)	sup lorda di pavimento	0,50	88,10	€ 700,00
Officina P.T. (Mapp.132-145 Sub.2-8)	sup lorda di pavimento	1,00	184,80	€ 700,00
Uffici P.T. (Mapp.132-145 Sub.2-8)	sup lorda di pavimento	1,50	84,75	€ 800,00
Portico P.T. (Mapp.132-145 Sub.2-8)	sup lorda di pavimento	0,30	4,11	€ 800,00
Deposito P.S1 (Mapp.132 Sub.4)	sup lorda di pavimento	0,40	11,34	€ 700,00
Vano Tecnico P.S1 (Mapp.132 Sub.4)	sup lorda di pavimento	0,40	9,44	€ 700,00
Soffitta/Rip. P.T. (Mapp.132 Sub.4)	sup lorda di pavimento	0,30	19,71	€ 600,00
Appartamento 1°P. (Mapp.132-145 Sub.5-13)	sup lorda di pavimento	1,00	124,05	€ 900,00
Terrazzo 1°P. (Mapp.132-145 Sub.5-13)	sup lorda di pavimento	0,20	4,46	€ 900,00
Corte Scoperta (Mapp.132)	sup lorda di pavimento	0,01	27,09	€ 900,00

Lotto di Terreno (Mapp.135)	sup lorda di pavimento	1,00	170,00	€ 10,00

727,85

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Extraurbana / Zona Rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di San Michele al Tagliamento (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia ;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Civili in stato conservativo
NORMALE : 750 €/mq - 1.100 €/mq

Per gli immobili di tipologia terziaria la banca dati non fornisce indicazioni.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

16. Valutazione corpi:**B - Porzione di Bifamiliare con officina al piano terra e scoperto. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 223.515,00.

<i>Destinazione</i>		<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Officina (Mapp.132-145 Sub.2-8)	P.S1 Sub.2-8)	88,10	€ 700,00	€ 61.670,00
Officina (Mapp.132-145 Sub.2-8)	P.T. Sub.2-8)	184,80	€ 700,00	€ 129.360,00
Uffici (Mapp.132-145 Sub.2-8)	P.T. Sub.2-8)	84,75	€ 800,00	€ 67.800,00
Portico (Mapp.132-145 Sub.2-8)	P.T. Sub.2-8)	4,11	€ 800,00	€ 3.288,00
Deposito (Mapp.132 Sub.4)	P.S1 Sub.4)	11,34	€ 700,00	€ 7.938,00
Vano Tecnico (Mapp.132 Sub.4)	P.S1 Sub.4)	9,44	€ 700,00	€ 6.608,00
Soffitta/Rip. (Mapp.132 Sub.4)	P.T. Sub.4)	19,71	€ 600,00	€ 11.826,00
Appartamento (Mapp.132-145 Sub.5-13)	1°P. Sub.5-13)	124,05	€ 900,00	€ 111.645,00
Terrazzo (Mapp.132-145 Sub.5-13)	1°P. Sub.5-13)	4,46	€ 900,00	€ 4.014,00
Corte (Mapp.132)	Scoperta	27,09	€ 900,00	€ 24.381,00
Lotto di (Mapp.135)	Terreno	170,00	€ 10,00	€ 1.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 430.230,00
Valore Finale				€ 430.230,00
Valore corpo				€ 430.230,00
Valore accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 430.230,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 447.030,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - Porzione di Bi-familiare con officina al piano terra e scoperto	Laboratori per arti e mestieri [C3]	727,85	€ 430.230,00	€ 430.230,00

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%)	€ 64.534,50
	€ 7.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
Spese pulizie:	€ 8.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 350.695,50
---	--------------

VALORE IMMOBILE ARROTONDATO	€ 350.000,00
-----------------------------	--------------

Note finali dell'esperto:

CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Tesco per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

33_2024_01_DOCUMENTI ESECUTATI
33_2024_02_DOCUMENTI CATASTALI_L1
33_2024_02_DOCUMENTI CATASTALI_L2
33_2024_03_DOCUMENTI IPOTECARI_L1
33_2024_03_DOCUMENTI IPOTECARI_L2
33_2024_04_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI_L1
33_2024_04_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI_L2
33_2024_05_FOTO IMMOBILI_L1
33_2024_05_FOTO IMMOBILI_L2

Data generazione:
06-08-2025 12:08:28

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto