



---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **36/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/11/2025**

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



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

**Esperto alla stima:** Ing. Antonino Nicita  
**Codice fiscale:** NCTNNN68E08C351R  
**Partita IVA:** 04345800876  
**Studio in:** Via Zara 45 - Pordenone  
**Telefono:** 0434540416  
**Fax:** 0434540416  
**Email:** ing.nicita@gmail.com  
**Pec:** antonino.nicita@ingpec.eu



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** La frazione di Cesarolo dista circa cinque chilometri dal medesimo comune di San Michele al Tagliamento di cui essa fa parte, Cesarolo è situato in prossimità degli argini del fiume Tagliamento. San Michele Al Tagliamento è situato nel Veneto Orientale (ex mandamento di Portogruaro), è confinante a est con la regione Friuli-Venezia Giulia lungo il basso corso del fiume Tagliamento ed è anche il Comune più orientale del Veneto. Il vasto territorio comunale, interamente pianeggiante è stato largamente bonificato nella prima metà del Novecento. La frazione di Cesarolo ha destinazione prevalentemente residenziale.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con due garage

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 37, particella 301, subalterno 32, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano 2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 198.84;

[REDACTED]  
 foglio 37, particella 301, subalterno 4, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 32.54;

[REDACTED]  
 foglio 37, particella 301, subalterno 16, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 37.96

**Bene:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con due garage

**Possesso:** [REDACTED]

della società esecutata.

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

**Bene:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con due garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con due garage

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con due garage

**Comproprietari:** Nessuno



#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con due garage

**Misure Penali:** NO



#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con due garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI



#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Prezzo:** euro 91.000 ( novantuno mila euro)



## Premessa

### 1 - PREMESSA

Con provvedimento del 07 Giugno 2025 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n°. 36/2025 del R.G. Es..

### 2 - IL TERMINE

L'Illustrissima S.V. assegnava al sottoscritto il termine del 28 ottobre 2025, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

### 3 - LE OPERAZIONI PERITALI

#### • 1° SOPRALLUOGO

In data 18 Luglio 2025 alle ore 16.00 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in San Michele al Tagliamento, via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]; e dell'avv. Costanza Francesco (custode giudiziario).

Lì, il Perito estimatore, ha accertato l'esatta ubicazione degli immobili, la destinazione d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura, ha eseguito un dettagliato rilievo degli immobili e ha scattato molte foto (cfr. Documentazione Fotografica allegato n. 5). Si precisa che non è stato possibile ispezionare il garage 1 poiché [REDACTED] non disponeva della relativa chiave d'accesso.

Il Perito estimatore chiuse le operazioni peritali alle ore 17.15.

#### • 2° SOPRALLUOGO

In data 25 Agosto 2025 alle ore 18.15 (si confronti allegato n. 2 Verbale di sopralluogo) il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in San Michele al Tagliamento, via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti.

Lì, il Perito estimatore, visti i luoghi, ha accertato in particolare l'esatta ubicazione del garage 1, la destinazione d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura, ha eseguito un dettagliato rilievo dello stesso e ha scattato alcune foto (cfr. Documentazione Fotografica allegato n. 5).

Il Perito estimatore chiuse definitivamente le operazioni peritali alle ore 18.30.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Cesarolo**  
Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento con due garage.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele Al Tagliamento (VE)**  
frazione: Cesarolo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena  
proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Società con sede in Latisana (UD), piazza Indipendenza 70/9.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 37, particella 301, subalterno 32, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano 2, comune San Michele al Tagliamento, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 198.84

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/06/1998 in atti dal 19/06/1998 (n. A05781.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 69/1000

Confini: L'immobile confina a nord con affaccio con affaccio su verde privato confinante con via Cavalieri di Vittorio Veneto, a sud con il vano scala, ad est con affaccio su area comune condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare individuata con il numero di interno 15.

Note: all'appartamento compete quota del mappale 301 sub 1 del foglio 37 di San Michele al Tagliamento come bene comune non censibile quale scoperto, scale e ascensore

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: C [REDACTED]

[REDACTED], foglio 37, particella 301, subalterno 4, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 32.54 (in perizia descritto come garage 1).

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/06/1998 in atti dal 19/06/1998 (n. A05781.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8/1000

Confini: L'immobile confina a nord ed ad ovest con area di manovra condominiale, a est e sud con garage di altre ditte censite ai sub. 3 e 5.

Note: all'autorimessa compete quota del mappale 301 sub 1 del foglio 37 di San Michele al

Tagliamento come bene comune non censibile quale scoperto, scale e ascensore

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: C [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 37, particella 301, subalterno 16, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio, piano S1, comune San Michele al Tagliamento, categoria C6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 37.96 (in perizia descritto come garage 2).

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/06/1998 in atti dal 19/06/1998 (n. A05781.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8/1000

Confini: L'immobile confina a ovest con area di manovra condominiale a est con muro di sostegno della rampa di accesso ai garage, a nord con garage di altra ditta al sub 15, ad sud con garage di altra ditta al sub. 17.

Note: all'autorimessa compete quota del mappale 301 sub 1 del foglio 37 di San Michele al Tagliamento come bene comune non censibile quale scoperto, scale e ascensore

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nella frazione Cesarolo ( frazione del comune di San Michele al Tagliamento) e dista circa sei chilometri dal Municipio del medesimo comune di San Michele al Tagliamento. Cesarolo è situato in prossimità degli argini del fiume Tagliamento. La frazione di Cesarolo ha destinazione prevalentemente residenziale. Cesarolo è facilmente raggiungibile dalla pianura grazie ad un collegamento viario che la collega agevolmente con i principali centri delle Regioni Friuli Venezia Giulia e del Veneto sia attraverso la viabilità ordinaria (SS. 14) che autostradale (A 4; A 27;A 28). Pure i collegamenti ferroviari, integrati con le linee garantite da corriere, con la vicina Stazione di Latisana e con l'aeroporto "Marco Polo" di Venezia (circa 90 km) favoriscono una comoda mobilità nella località.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** ricettivi (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bibione, Lignano, Caorle, Portogruaro, Latisana.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume tagliamento, Laguna di Bibione.

**Attrazioni storiche:** Aquileia.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Marco Polo" di Venezia (tramite A4) 88 km, Stazione Ferroviaria Latisana 8.5 km, Bus ATAP 250 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]  
esecutata.

Note: [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] Derivante da:  
concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Delfino Alessandro in data 06/11/2019 ai

nn. 57732/10853; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2019 ai nn. 38973/7003; Importo ipoteca: € 105.000,00; Importo capitale: € 70.000,00; Note: Grava su San Michele Al Tagliamento Foglio 37 Particella 301 Sub. 32, Particella 301 Sub. 4, Particella 301 Sub. 16.

Nota iscrizione a favore di [REDACTED] si precisa che B [REDACTED] risultante dalla fusione, datata 22.6.2023, della B [REDACTED] 5, e della F [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di B [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 24/02/2025 rep. 409 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/03/2025 ai nn. 8380/6106; Grava su San Michele Al Tagliamento Foglio 37 Particella 301 Sub. 32 Particella 301 Sub. 4 Particella 301 Sub. 16.

Nota iscrizione a favore di [REDACTED], si precisa che B [REDACTED] risultante dalla fusione, datata 22.6.2023, della B [REDACTED] e della F [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con due garage

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2000 euro.

**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:** 9876.36. dalla dichiarazione dell'amministratore che si allega risulta che " le spese di condominio risultano non pagate".

**Millesimi di proprietà:** generali di proprietà totale 85/1000 così ripartito: Appartamento :65/1000; Garage 1: 8/1000; Garage 2: 8/1000. Manutenzione Scale e Ascensore totale 114/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** scoperto comune

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Dalla dichiarazione dell'amministratore che si allega risulta che " Non esistono cause condominiali in corso con domanda trascritta che abbiano come parti la ditta [REDACTED]", inoltre, l'amministratore mi ha informato che lo studio legale Mior Luigino procederà con l'inserimento al passivo nella procedura promossa in Tribunale. Inoltre, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 26/05/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CIROTA VINCENZO, in data 18/03/1997, ai nn. 8444/1925; trascritto a Venezia, in data 27/03/1997, ai nn. 7791/5531.

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

In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 08/06/2005, ai nn. 24543/14469.

Note: pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 26/05/2005 Numero di repertorio 151 TRIBUNALE DI VENEZIA da potere di IMMOBILIARE PRIMAVERA S.R.L. Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Codice fiscale 02917250272

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 30/04/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 23/05/2019, ai nn. 17246/12048.

Note: pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 30/04/2019 Numero di repertorio 324 TRIBUNALE DI PORDENONE da potere di [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10555/B/01

Intestazione: Immobiliare Livia S.A.S

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio residenziale composto da 14 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/01/1995 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1999.

Numero pratica: 10555/B/02

Intestazione: Immobiliare Primavera S.r.l

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/09/1997 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1999.

Intestazione: Immobiliare Primavera S.r.l

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: recinzione del terreno

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/07/1998 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1999.

Intestazione: Carmisin Patrizia

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: L'installazione di una loggia nella zona di ingresso del vano scala e chiusura del vano scala e chiusura dello stesso con l'installazione di un serramento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/07/2006 al n. di prot. 299000.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona C1
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.</p> <p>2. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.</p> <p>3. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 5, 6, 7 e 8 è sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona: Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,167 mq/mq di SC. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione ovvero realizzi un edificio classificato nZEB (Nearly Energy Building) è riconosciuto al medesimo un mq di jus edificandi aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di 0,167 mq/mq di SC aggiuntivi, non cumulabili con gli interventi di ampliamento di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019. Qualora l'intervento sia realizzato in classe nZEB (Nearly Energy Building) l'atto unilaterale d'obbligo non è dovuto<sup>18</sup>. Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,167 mq/mq di SC, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9.</p> <p>Indice di copertura massimo = 30%</p> <p>Superficie del lotto minimo inedificato — mq 400</p> <p>Altezza massima dei fabbricati = ml. 7,50.</p> <p>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) ml. 6,00</p> <p>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml.</p>

	<p>10,00 Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00.</p> <p>È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto. Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti: • Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00; • Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50; • Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00. 4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. Omissis</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vario vedi Norme tecniche operative del Comune
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7.5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con due garage**

L'appartamento è ubicato nella frazione di Cesarolo del Comune di San Michele al Tagliamento, via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 3, interno 14, in una palazzina facente parte del condominio "Residence ai tigli". La

palazzina è situata nella zona centrale di Cesarolo e presenta al piano seminterrato sedici garage, mentre ai piani superiori ci sono quindici appartamenti ad uso residenziale.

L'appartamento per civile abitazione è sito al secondo piano (terzo fuori terra) di una palazzina composta da tre piani fuori terra (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 7) e ha una superficie commerciale di circa 98 mq.

L'appartamento è composto da: un vano soggiorno - pranzo - angolo cottura avente la superficie netta pari a circa 38 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 11 al n°. 16), e un ripostiglio avente la superficie netta pari a circa 1.9 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 17), un bagno avente la superficie netta pari a circa 6.1 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 18 al n°. 19), una camera 1 avente la superficie netta pari a circa 14.5 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 20 al n°. 21), una camera 2 avente la superficie netta pari a circa 11.8 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 22 al n°. 23), un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 3.3 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 24, 25), lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale di circa mq. 30, composta da un balcone (cfr. allegato 5 foto dalla n. 26 alla n. 32). L'altezza utile degli ambienti è di circa 2,70 m. L'immobile risulta arredato.

Oltre all'appartamento, l'immobile comprende due garage, considerati accessori, situati al piano seminterrato, con una superficie commerciale di 21 e 23 mq.

Il garage 1 è un vano chiuso da quattro pareti in cemento armato, una delle quali è dotata di porta basculante. Presenta una superficie netta di circa 18 mq e un'altezza interna di 2,45 m (cfr. allegato 5, foto dalla n. 35 alla n. 36).

Dalla visione dei luoghi, si riportano le seguenti caratteristiche costruttive della struttura:

Il pavimento è in battuto di cemento.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura.

La porta basculante è in acciaio zincato.

L'autorimessa si trova in uno stato di manutenzione sufficiente, ma è attualmente occupata da vario materiale tra cui cartoni, mobili, libri e spazzatura.

Il garage 2 è un vano chiuso da quattro pareti in cemento armato, una delle quali è dotata di porta basculante. Presenta una superficie netta di circa 21 mq e un'altezza interna di 2,45 m (cfr. allegato 5, foto dalla n. 37 alla n. 40).

Dalla visione dei luoghi, si riportano le seguenti caratteristiche costruttive della struttura:

Il pavimento è rivestito in mattonelle di ceramica.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura.

La porta basculante è in acciaio zincato.

L'autorimessa si trova in uno stato di manutenzione insufficiente, come si evince dalle infiltrazioni di acque meteoriche riscontrate nel solaio di copertura e nel muro perimetrale. Attualmente è occupata da un'automobile e da vario materiale, tra cui cartoni, elettrodomestici e spazzatura.

Dalla visione dei luoghi, si riportano le seguenti caratteristiche costruttive della struttura:

Il pavimento in battuto di cemento.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura.

La porta basculante è in acciaio preverniciato.

L'autorimessa si trova in uno stato di manutenzione sufficiente, ma è attualmente occupata e da vario materiale tra cui cartoni, mobili, libri e spazzatura.

Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nel 1997, ha struttura portante in cemento armato, esposizione a nord, sud, ovest ed ad est. Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di C

Cod. Fiscale [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Società con sede in Latisana (UD), piazza Indipendenza 70/9, C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **165,80**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione; tutti gli impianti richiedono una manutenzione straordinaria. Durante il sopralluogo è emerso che l'abitazione è in evidente stato di abbandono.

Nonostante la richiesta, non è stata consegnata alcuna copia delle certificazioni di conformità, del libretto d'impianto della caldaia e del condizionatore. La sig. [REDACTED] non essere in possesso di tale documentazione e, contattata telefonicamente, ha ribadito di non averla trovata. Pertanto, lo scrivente ha recuperato parte della documentazione tramite l'amministratore del condominio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. La caldaia (marca Cosmogas, modello Cielo) è posta all'esterno, sul ballatoio dell'appartamento, e risulta vetusta. A parere dello scrivente, è necessaria la sua sostituzione.

Le pareti esterne sono intonacate, ma lo strato di finitura è deteriorato da muffe. I davanzali sono in marmo. Il pavimento del porticato interno è rivestito con piastrelle di ceramica, così come le scale interne.

All'interno dell'appartamento, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, eccetto nelle camere da letto dove è presente il parquet. Soffitti e pareti sono tinteggiati con idropittura, ma mostrano la presenza di muffe, causate principalmente da fenomeni di condensa.

Gli infissi esterni sono in legno e dotati di scuri sempre in legno, mentre quelli interni sono del tipo tamburato.

L'immobile è provvisto di ascensore.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**

Note: si rileva un elevato degrado nei parapetti dei balconi

Copertura

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

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: appartamento

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **richiedono un intervento di manutenzione**

Riferito limitatamente a: garage Note: Si notano effluorescenze in alcune parti del solaio, la cui causa necessita di approfondimento.

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro verniciato**  
apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno**  
condizioni: **mediocri**



Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete**

Note: Fa eccezione l'infisso della cucina - soggiorno che è del tipo scorrevole.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**

Riferito limitatamente a: per tutto l'appartamento, eccetto le camere da letto

Portone di ingresso

tipologia: **porta blindata a singolo battente** condizioni: **discrete**

**Impianti:**

Ascensore

condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da manutentare** conformità: **certificato di conformità**

Note: per la dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto (cfr. allegato n. 8 Documenti rilasciati dall'amministratore del condominio).

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Gas

tipologia: **in parte a vista e in parte sotto traccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da normalizzare** conformità: **con certificato di conformità**

Note: per la dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto (cfr. allegato n. 8 Documenti rilasciati dall'amministratore del condominio).

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** condizioni: **richiede un intervento di manutenzione**



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame ed in acciaio zincato** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **dichiarazione di conformità**

Note: per la dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto (cfr. allegato n. 8 Documenti rilasciati dall'amministratore del condominio), manca il libretto d'impianto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli



perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al sub. 32 (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	88,40	€ 950,00
Balconi dell'appartamento al sub. 32	sup reale lorda	0,35	8,75	€ 950,00
garage 1 al sub 16	sup reale lorda	0,60	13,80	€ 950,00
garage 2 al sub 4	sup reale lorda	0,60	12,60	€ 950,00
Balconi dell'appartamento al sub. 32	sup reale lorda	0,10	0,84	€ 950,00

124,39

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Cesarolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

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

#### 1) Metodo analitico (I)

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

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

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

Lo scrivente ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e in particolare che:

- a) l'immobile è destinato a civile abitazione;
- b) l'attuale momento del mercato immobiliare a San Michele al Tagliamento registra un trend di crescita;
- c) la località presenta una discreta attrattiva residenziale;
- d) la vendita avviene tramite asta giudiziaria, con la formula "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia per vizi o difetti, siano essi occulti o visibili. Il prezzo a base d'asta ha la funzione di attrarre i potenziali acquirenti;
- e) l'unità immobiliare è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale;
- f) lo stato generale di conservazione dell'alloggio appare sufficiente;
- g) l'edificio, realizzato tra il 1997 e il 1998, presenta uno stato di conservazione sufficiente;
- h) dalla documentazione fornita dall'amministratore, risultano debiti verso il condominio;
- i) l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, ma necessita di manutenzione straordinaria;
- j) è presente l'ascensore (l'alloggio si trova al secondo piano).

#### Elenco fonti:

Catasto di San Michele al Tagliamento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;



Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bibione;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950.



## 8.2 Valutazione corpi:



### Appartamento con due garage. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.261,98, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 111.285,71, Altro Metodo di Valorizzazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento al sub. 32 (superficie principale)	88,40	€ 950,00	€ 83.980,00
Balconi dell'appartamento al sub. 32	8,75	€ 950,00	€ 8.312,50
garage 1 al sub 16	13,80	€ 950,00	€ 13.110,00
garage 2 al sub 4	12,60	€ 950,00	€ 11.970,00
Balconi dell'appartamento al sub. 32	0,84	€ 950,00	€ 798,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.170,50
manutenzione degli impianti inferiore al valore normale, assenza di libretto			€ -5.908,53
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 112.261,98</b>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 117.142,86
manutenzione degli impianti inferiore al valore normale, assenza di libretto			€ -5.857,14
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 111.285,71</b>
Valore corpo			€ 111.773,85
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.773,85
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.773,85



### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con due garage	Abitazione di tipo economico [A3]	124,39	€ 111.773,85	€ 111.773,85

## 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% )	€ 16.766,08
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.807,77
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:	€ 91.000,00

**Note finali dell'esperto:**

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

**Allegati**

- 1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
  - a) una planimetria catastale dell'appartamento;
  - b) una planimetria catastale del garage 1;
  - c) una planimetria catastale del garage 2;
  - d) una porzione del foglio di mappa;
  - e) una visura storica al catasto fabbricati (appartamento);
  - f) una visura storica al catasto fabbricati (garage 1);
  - g) una visura storica al catasto fabbricati (garage 2);
  - h) un elenco immobili fabbricati;
  - i) un elenco immobili terreni;
- 2) documenti inviati:
  - a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di San Michele al Tagliamento;
  - b) una richiesta di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate sede di Portogruaro;
  - c) una richiesta documentazione presso l'amministratore del condominio;
- 3) un verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (53 foto);
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
  - a) Fascicolo del Fabbricato;
  - b) DIA del 18 luglio 2006;
- 7) una copia dell'atto di provenienza;
- 8) documenti rilasciati:
  - a) un documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
  - b) documenti rilasciati dall'Amministratore Condominiale.
- 9) documentazione energetica:
  - a) una verifica di deposito dell'APE;
  - b) una copia dell'attestato di prestazione energetica;
- 10) quattro ispezioni ipocatastali;
- 11) perizia con omissione dati sensibili.

Pordenone, 30-08-2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Antonino Nicita

