Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **128/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-04-0206

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Comugne n. 63 - San Michele al Tagliamento (VE) - 30028
Descrizione zona: residenziale periferica

Lotto: 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Corpo: fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Categoria: Abitazione in villini [A7]
Dati Catastali:

- [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietà per 500/1000, foglio 26, particella 151, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Comune San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63, piano terra e primo, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie 262 mq, totale escluse aree scoperte 257 mq, rendita € 515,17;
- [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietà per 500/1000, foglio 26, particella 151, subalterno 5, scheda catastale allegata, indirizzo Comune San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63, piano terra, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 28,92;
- [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted], foglio 26, particella 151, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo Comune San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63, piano terra, categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 26 mq, rendita € 37,96.

2. Possesso

Bene: Via Comugne n. 63 - San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

Lotto: 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Corpo: fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Possesso: libero da persone con presenza di arredi ed accessori, in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Comugne n. 63 - San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

Lotto: 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Corpo: fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Comugne n. 63 - San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

Lotto: 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Corpo: fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Comugne n. 63 - San Michele al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo

Corpo: fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Comugne n. 63 - San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

Lotto: 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Corpo: fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Comugne n. 63 - San Michele al Tagliamento (VE) – 30028

Lotto: 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Corpo: fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Comugne n. 63 - San Michele al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo
Prezzo da libero: € 209.109,55 **arrotondato ad € 209.000,00**
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, libero professionista nominato

Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Elisa Tesco e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 12/01/2026, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:
come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure catastali dell'immobile sito nel Comune di San Michele al Tagliamento (VE) Via Comugne n. 63, acquisizione dell'atto di compravendita, atto di donazione, atto di mutuo, ispezioni presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, licenze edilizie, abitabilità, permesso di costruire in sanatoria, DIA per demolizione di una tramezzatura interna, DIA per l’installazione di un gazebo (non esistente) e DIA per varianti interne, estratto del vigente PRGC (estratto piano degli interventi), quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di San Michele al Tagliamento (VE), valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale ed infine in mancanza della manutenzione della caldaia non risulta possibile produrre l'attestato di prestazione energetica degli edifici.

Beni in **San Michele al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione
Via Comugne n. 63

Lotto: 001 - abitazione con due garage e scoperto esclusivo

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: fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo.
Abitazione in villini [A7] sito in Via Comugne n. 63
Note: Trattasi di un fabbricato con scoperto di pertinenza denominato "Villa Fiarma" composto da un'abitazione e due garage sito in Comune di San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63 il tutto censito nel foglio 26 particella 151 sub. 4 (abitazioni in villini), sub. 5 (autorimessa), sub. 6 (autorimessa) oltre al bene comune non censibile sub. 3 corrispondente al cortile e giardino di proprietà [redacted] proprietà per 500/1000; [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 26 di San Michele al Tagliamento mappale 151 Ente Urbano di mq 1200,00

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno
Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietà per 500/1000, foglio 26, particella 151, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Comune San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63, piano terra e primo, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie 262 mq, totale escluse aree scoperte 257 mq, rendita € 515,17
Derivante da: vedasi allegati 4 e 4/1
Millesimi di proprietà di parti comuni: costituisce bene comune non censibile l'area scoperta di cui al mappale 151 sub. 3

Confini: Via Comugne, mappali 428,430,432,187, 154 e 170
Note: vedasi allegato 3

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietà per 500/1000, foglio 26, particella 151, subalterno 5, scheda catastale allegata, indirizzo Comune San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63, piano terra, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 28,92
Derivante da: vedasi allegati 4 e 4/1
Millesimi di proprietà di parti comuni: costituisce bene comune non censibile l'area scoperta di cui al mappale 151 sub. 3
Confini: Via Comugne, mappali 428,430,432,187, 154 e 170
Note: vedasi allegato 3

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted], foglio 26, particella 151, subalterno 6, scheda catastale allegata, indirizzo Comune San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63, piano terra, categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, superficie 26 mq, rendita € 37,96
Derivante da: vedasi allegati 4 e 4/1
Millesimi di proprietà di parti comuni: costituisce bene comune non censibile l'area scoperta di cui al mappale 151 sub. 3
Confini: Via Comugne, mappali 428,430,432,187, 154 e 170
Note: vedasi allegato 3

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva verificando la planimetria catastale dell'abitazione una lieve modifica interna di posizionamento della porta di accesso dal corridoio alla taverna completamente spostata verso il lato destro; tra il garage sub. 5 e garage sub. 6 si riscontra l'aggiunta di una parete divisoria tra i due garage con relativa porta interna di comunicazione; al primo piano nell'abitazione si rileva nel corridoio la rimozione di una porta con ricavo di un pianerottolo mediante la costruzione di una muratura divisoria; demolizione di una muratura interna tra cucina e soggiorno; accorpamento di una superficie del suddetto corridoio con l'attigua stanza ex studio ora camera, posizionamento della porta di accesso dal corridoio al ripostiglio completamente spostata verso il lato destro ed infine ricavo di una botola di accesso al vano tecnico accessibile (soffitta) dove si individua all'interno condutture dell'impianto di climatizzazione
Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di tre nuove planimetrie catastali
Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra
competenze e spese per pratica catastale: € 2.800,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00**
Note: competenze per rilievo fabbricato, visure catastali, redazione di tre planimetrie, pratica docfa per un onorario di € 1.950,00 + 5% cassa € 97,50 + iva 22% € 450,45 + diritti e spese € 300,00 per un complessivo di € 2.797,95 arrotondato ad € 2.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: vedasi allegato n. 9 riportante sulle planimetrie catastali i mancati aggiornamenti delle modifiche interne
Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato con scoperto di pertinenza denominato "Villa Fiarma" composto da un'abitazione e due garage sito in Comune di San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63 il tutto censito nel foglio 26 particella 151 sub. 4 (abitazioni in villini), sub. 5 (autorimessa), sub. 6 (autorimessa) oltre al bene comune non censibile sub. 3 corrispondente al cortile e giardino di proprietà [redacted] proprietà per 500/1000; [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 26 di San Michele al Tagliamento mappale 151 Ente Urbano di mq 1200,00
Caratteristiche zona: edificata periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Latisana, Portogruaro, Pordenone, Udine, Bibione e Lignano Sabbiadoro
Importanti centri limitrofi: Udine e Pordenone .
Attrazioni paesaggistiche: località balneare di Bibione e Lignano Sabbiadoro.
Attrazioni storiche: Portogruaro, Concordia Sagittaria, Pordenone e Udine.
Principali collegamenti pubblici: non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro immobile libero da persone con presenza di arredi ed accessori
Note: nessuna

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Cortelazzo Roberto in data 02/12/2005 ai nn. 18184/10210; Iscritto/trascritto a Venezia ai nn. 51309/13323; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Note: vedasi allegato 4/2 e 5/4.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Domanda Giudiziale AZIONE DI RIVENDICAZIONE a favore di [redacted] Derivante da: Domanda Giudiziale; A rogito di Tribunale di Venezia -Sez. Distaccata Portogruaro in data 17/04/2007 ai nn. 0/12 iscritto/trascritto a Venezia in data 11/05/2007 ai nn. 19467/11061; vedasi allegato 5/5 .
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/10/2013 ai nn. 1613/2013; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/03/2014 ai nn. 5193/660; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 37.907,06; Note: vedasi allegato 5/7.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
assegnazione beni a favore di [redacted]; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/02/2015 ai nn. 4319/2015 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2015 ai nn. 29331/20180; vedasi allegato 5/8.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI PORDENONE in data 11/08/2025 ai nn. 2328

iscritto/trascritto a Venezia in data 25/09/2025 ai nn. 33409/24358; vedasi allegato 5/10.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
ipoteca in rinnovazione a favore di [redacted] Derivante da: atto notarile; A rogito di notaio Cortelazzo Roberto in data 02/12/2005 ai nn. 18184/10210 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/11/2025 ai nn. 39570/7443; vedasi allegato 5/11.

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: nessuna
Millesimi di proprietà: nessuno
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'immobile come attualmente esistente non risulta accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: dall'atto notarile di cui allegato 4 si rileva l'esistenza di una "servitù di transito per persone, animali e veicoli, lungo l'intero lato Sud del mappale 151, gravante una striscia larga costantemente ml. 4, che oggi concorre a formare l'esistente strada privata della larghezza complessiva di ml. 8 (otto) a favore a carico dei frontisti; servitù permanente per attraversamento con condutture per impianti tecnologici, a peso della striscia come sopra asservita e a favore della restante proprietà dei danti causa degli attuali venditori"
Attestazione Prestazione Energetica: non presente
Indice di prestazione energetica: non presente
Note Indice di prestazione energetica: l'impianto di riscaldamento risulta privo del libretto caldaia e senza manutenzione pertanto non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà per la quota di 1/1 **proprietario ante ventennio** al 30/12/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cortelazzo Roberto, in data 30/12/2003, ai nn. 15760/8666; trascritto a Venezia, in data 09/01/2004, ai nn. 618/452.
Note: vedasi allegato 4 e 5/1

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] dal 02/12/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di donazione accettata - a rogito di notaio Cortelazzo Roberto, in data 02/12/2005, ai nn. 18183/10209; trascritto a Venezia, in data 13/12/2005, ai nn. 51308/29532.
Note: vedasi allegato 4/1 e 5/3

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà per 1/2 in separazione dei beni; [redacted] proprietà per 1/2 in separazione dei beni dal 22/04/2013 ad oggi (attuali

proprietari). In forza di costituzione di fondo patrimoniale - a rogito di notaio Cortelazzo Roberto, in data 22/04/2013, ai nn. 25775/16068; trascritto a Venezia, in data 24/04/2013, ai nn. 11730/7840.
Note: vedasi allegato 5/6

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5445/13621 e successive varianti
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza di costruzione per lavori edili
Note tipo pratica: vedasi allegato 6
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: licenza edilizia
Presentazione in data 30/10/1972 al n. di prot. 13621
Rilascio in data 31/10/1972 al n. di prot. 13621
Abitabilità in data 21/01/1974 al n. di prot. 2655
NOTE: modifiche con ampliamento di cui licenza di costruzione pratica 5445, prot. 14148 del 31/10/1973; permesso di costruire in sanatoria n. 05445/0/03 del 06/11/2003; D.I.A. per la demolizione di una tramezzatura interna prot. 47108 del 18/11/2003; D.I.A. per l'installazione di un gazebo esterno prot. 35819 del 14/09/2007 (non esistente); D.I.A. prot. 35820 del 14/09/2007 per modifiche interne.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti modifiche: le lievi modifiche di rappresentazione grafica riscontrate negli elaborati grafici rispetto allo stato dei luoghi sono conformi a quanto previsto dal testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 articolo 34 bis (tolleranze costruttive)
Regolarizzabili mediante: nessuna pratica da presentare
Descrizione delle opere da sanare: nessuna
Note: tolleranze costruttive come concordato dal controllo con un tecnico dell'edilizia privata del Comune di San Michele al Tagliamento

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi allegato n. 6 e 9

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	art. 27. Zone "C1"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattui-	NO

zioni particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: nessuna

Note generali sulla conformità: vedasi allegato 7

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo**

Trattasi di un fabbricato con scoperto di pertinenza denominato "Villa Fiarma" composto da un'abitazione e due garage sito in Comune di San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63 il tutto censito nel foglio 26 particella 151 sub. 4 (abitazioni in villini), sub. 5 (autorimessa), sub. 6 (autorimessa) oltre al bene comune non censibile sub. 3 corrispondente al cortile e giardino di proprietà [redacted] proprietà per 500/1000; [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 26 di San Michele al Tagliamento mappale 151 Ente Urbano di mq 1200,00

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.269,75**
È posto al piano: terra, primo con vano tecnico accessibile (soffitta)
L'edificio è stato costruito: licenza di costruzione del 31/10/1972 per la costruzione del fabbricato, licenza di costruzione del 31/10/1973 per ampliamento e modifiche interne con abitabilità del 21/01/1974
L'edificio è stato ristrutturato nel: Permesso di costruire in sanatoria del 06/11/2003, DIA per demolizione di una tramezzatura interna del 18/11/2003, DIA per installazione di un gazebo del 14/09/2007 (non esistente) e DIA per varianti interne del 14/09/2007
L'unità immobiliare è identificata in: Comune di San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 al piano terra e m. 2,78 al primo piano
L'intero fabbricato è composto da n. due piani (più vano tecnico accessibile - soffitta) piani complessivi di cui fuori terra n. due più vano tecnico accessibile (soffitta) e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre/sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: si rileva uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/sufficiente con la necessità di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: **fondazioni di tipo nastriforme** materiale: **non rilevabile** condizioni: **normali** Note: nessuna
Solai	tipologia: **solai in laterocemento** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare** Note: si rileva nella camera posta a Nord e nella camera posta a Sud lievi tracce di muffa mentre nel ripostiglio posto a Nord/Ovest si rileva nella muratura base umidità di risalita

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **cancello pedonale di accesso su Via Comugne e ulteriore accesso pedonale e carraio su Via Costituzione** materiale: **ferro verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **da normalizzare** Note: apertura elettrica non funzionante in fronte a Via Comugne
Infissi esterni	tipologia: **ad ante singole, a due e tre ante** materiale: **finestre e porte in pvc con vetro camera** protezione: **avvolgibili** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone** Note: i basculanti dei due garage sono in condizioni mediocri (tutti gli altri serramenti sono stati sostituiti nell'anno 2006)
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **mediocri** Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare** Note: si rileva da terra la presenza di muschio ed erbacee nel manto di copertura
Pareti esterne	materiale: **muratura con intonaco interno ed esterno ad uso civile** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **tinteggiato** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: **in cemento** condizioni: **scadenti** Note: il piazzale in cemento fronte ai due garage risulta lesionato con uno stato di manutenzione e conservazione scadente; circostante al fabbricato nel lato Ovest e l'accesso pedonale da Via Comugne è realizzato con plotte di cemento
Pavim. Interna	materiale: **pavimenti in ceramica e palchetti in legno** condizioni: **mediocri** Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: **anta fissa con anta a battente** materiale: **PVC** accessori: **nessuno** condizioni: **buone** Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: **cucina e bagni** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **da normalizzare** Note: si rileva al piano terra nel wc la rottura di piastrelle di rivestimento per permettere il passaggio di nuove tubazioni dell'impianto termico; la rimozione parziale della cucina in muratura nel locale ta-

	verna; la rimozione del lavandino e porta saponi dalla muratura nel bagno; la rimozione di altro lavandino e rottura di due piastrelle nel wc
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea e parabola** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **non funzionante per un guasto** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali in alluminio** diffusori: **bocchette interne** condizioni: **non rilevabile** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Energia solare	tipologia: **pannelli solari** utilizzazione: **produzione acqua calda** condizioni: **non ispezionabile da terra** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Fognatura	tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevabile** Note: nessuna
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: al piano terra le condutture dell'impianto termico per il primo piano sono state completamente rifatte nuove sotto al primo solaio e manca un controsoffitto di mascheratura per nascondere detto impianto

Idrico	tipologia: **non rilevabile** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: l'impianto termico risulta dotato di una vetusta caldaia privo di libretto caldaia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
rilievo eseguito in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie lorda accessori abitazione al piano terra sub. 4	sup lorda di pavimento	120,50	0,40	48,20	€ 1.100,00
superficie lorda abitazione al primo piano sub. 4	sup lorda di pavimento	147,89	1,00	147,89	€ 1.100,00
superficie lorda porticato al primo piano sub. 4	sup lorda di pavimento	16,86	0,35	5,90	€ 1.100,00
superficie lorda di un garage al piano terra sub. 5	sup lorda di pavimento	18,52	0,50	9,26	€ 1.100,00
superficie lorda di un garage al piano terra sub. 6	sup lorda di pavimento	25,73	0,50	12,87	€ 1.100,00
accessorio -cortile e giardino- fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 1.100,00
accessorio -cortile e giardino- oltre a 25 mq	sup lorda di pavimento	915,25	0,02	18,31	€ 1.100,00
				mq 244,92	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e Latisana;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia, Comune di San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Euro 1.100,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di Sam Michele al Tagliamento . Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 1.100,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente la localizzazione, il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione quasi sufficiente.

8.2 Valutazione corpi:

fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo. Abitazione in villini [A7]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 269.423,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
superficie lorda accessori abitazione al piano terra sub. 4	48,20	€ 1.100,00	€ 53.020,00
superficie lorda abitazione al primo piano sub. 4	147,89	€ 1.100,00	€ 162.679,00
superficie lorda porticato al primo piano sub. 4	5,90	€ 1.100,00	€ 6.490,00
superficie lorda di un garage al piano terra sub. 5	9,26	€ 1.100,00	€ 10.186,00
superficie lorda di un garage al piano terra sub. 6	12,87	€ 1.100,00	€ 14.157,00
accessorio -cortile e giardino-fino a 25 mq	2,50	€ 1.100,00	€ 2.750,00
accessorio -cortile e giardino-oltre a 25 mq	18,31	€ 1.100,00	€ 20.141,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 269.423,00
Valore Finale	**€ 269.423,00**
Valore corpo	€ 269.423,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 269.423,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 269.423,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
fabbricato d'abitazione con due garage e scoperto esclusivo	Abitazione in villini [A7]	244,92	€ 269.423,00	€ 269.423,00

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%)	€ 40.413,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00
detrazione per demolizione di due precarie tettoie compreso trasporto e discarica	€ -2.400,00
costo per risanamento muffe in due camere	€ -1.000,00
controsoffitto al piano terra per mascheratura tubazioni dell'impianto termico	€ -3.200,00
degrado nei due bagni al primo piano compreso la valutazione per la rimozione dei lavandini	€ -6.000,00
degrado in taverna per rimozione di una cucina in muratura	€ -2.500,00
trasporto e discarica di materiale vario presente nell'area esterna ed interna dell'abitazione	€ -2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 209.109,55
arrotondato ad € 209.000,00	

8.5 Regime fiscale della vendita libero

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un fabbricato con scoperto di pertinenza denominato "Villa Fiarma" composto da un'abitazione e due garage sito in Comune di San Michele al Tagliamento Via Comugne n. 63 il tutto censito nel foglio 26 particella 151 sub. 4 (abitazioni in villini), sub. 5 (autorimessa), sub. 6 (autorimessa) oltre al bene comune non censibile sub. 3 corrispondente al cortile e giardino di proprietà [redacted] proprietà per 500/1000; [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 26 di San Michele al Tagliamento mappale 151 Ente Urbano di mq 1200,00

Allegati

Allegato 1) verbale di sopralluogo del 14/01/2026
Allegato 2) documentazione fotografica
Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, tre planimetrie catastali, un planimetrico, elenco immobili fabbricati ed elenco dei subalterni assegnati
Allegato 4) atto di compravendita Rep. 15760/8666 del 30/12/2003 notaio Roberto Cortelazzo
4/1) atto di donazione Rep. 18183/10209 del 02/12/2005 notaio Roberto Cortelazzo
4/2) atto di mutuo Rep. 18184/10210 del 02/12/2005 notaio Roberto Cortelazzo
4/2) atto costitutivo di fondo patrimoniale Rep. 25775/16068 del 22/04/2013 notaio Roberto Cortelazzo

Allegato 5) visure aggiornate delle Ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia [redacted]

Allegato 6) licenza di costruzione per lavori edili rilasciata dal Comune di San Michele al Tagliamento in data 31/10/1972 n. 5445 prot. 13621

6/1) licenza di costruzione per lavori edili pratica 5445, prot. 14148 del 31/10/1973 per ampliamento e modifiche interne

6/2) abitabilità n. 2655/5445 del 21/01/1974

6/3) permesso di costruire in sanatoria n. 05445/0/03 rilasciata in data 06/11/2003

6/4) D.I.A. prot. n. 47108 del 18/11/2003 per demolizione di una tramezza interna

6/5) D.I.A. prot. n. 35819 del 14/09/2007 per l'installazione di un gazebo (non esistente)

6/6) D.I.A. prot. n. 35820 del 14/09/2007 per varianti interne

Allegato 7) Comune di San Michele al Tagliamento, estratto del Piano degli interventi e norme tecniche attuative della zona C1

Allegato 8) Estratto quotazione Agenzia Entrate e Borsino immobiliare del Comune di San Michele al Tagliamento

Allegato 9) elaborato di progetto autorizzato con lievi modifiche interne in tolleranza costruttiva e planimetrie catastali non conformi alla situazione esistente

Data generazione:
02-03-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

Firmato digitalmente da

UGO MARZINOTTO

CN = MARZINOTTO UGO
O = Collegio dei Geometri di Venezia
T = Geometra
C = IT