

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **61/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Antonio Albenzio**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Luigino Spadotto
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434.869122
E-mail: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@pec.epap.it
Sito internet: www.studiospadotto.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Abitazione (A/3) - Via dei Ginepri n.272 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 subalterno 5

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 48, particella 1729, subalterno 5, indirizzo Viale dei Ginepri n.274, piano 1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie escluse aree scoperte 42 m², rendita € 237,05

Nota: Il numero civico corretto in cui è ubicato l'immobile è il 272, anziché il 274 indicato negli atti catastali.

2. Possesso

Bene: Abitazione (A/3) - Via dei Ginepri n.272 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazione (A/3) - Via dei Ginepri n.272 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Abitazione (A/3) - Via dei Ginepri n.272 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Abitazione (A/3) - Via dei Ginepri n.272 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001



Corpo: A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Abitazione (A/3) - Via dei Ginepri n.272 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5

Misure Penali: Non risultano

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Abitazione (A/3) - Via dei Ginepri n.272 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5

Continuità delle trascrizioni: SI - in base a quanto risulta dalla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. depositata agli atti.

8. Prezzo

Bene: Abitazione (A/3) - Via dei Ginepri n.272 - Bibione Pineda - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 81.000,00

(Occupato dal debitore, considerato libero a fini della procedura).



Beni in San Michele Al Tagliamento (VE)
Località Bibione Pineda
Via dei Ginepri n.272

Lotto: 001



Lotto 1 - San Michele al Tagliamento (VE) - foglio 48 particella 1729 - Localizzazione approssimativa del Condominio "Gavitello", all'interno del quale al primo piano, nella zona nord est dell'edificio, è situato l'appartamento sub 5 pignorato.



Lotto 1 - San Michele al Tagliamento (VE) - foglio 48 particella 1729 - Veduta, evidenziata in giallo, della facciata est dell'appartamento pignorato (sub 5), posto al piano primo del Condominio "Gavitello". In primo piano si osservano alcuni posti auto privati ad uso esclusivo dei condomini. Il posto auto riservato all'appartamento eseguito è il n. 5.





Lotto 1 - San Michele al Tagliamento (VE) - foglio 48 particella 1729 – Particolare della porzione sud-ovest dell'area condominiale, riservata ai condomini, con il solarium e due piscine.

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 - in base a quanto risulta dalla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. depositata agli atti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in località Bibione Pineda, Via dei Ginepri n.272

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale:

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 48, particella 1729, subalterno 5, indirizzo Viale dei Ginepri n.274, piano 1, comune San Michele al Tagliamento (VE), categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie escluse aree scoperte 42 m², rendita € 237,05

Derivante da:

- CLASSAMENTO del 19/06/1981 in atti dal 04/10/1990 - SCHEDE DAL N.2339 AL N.2380/81 (n. 2341.1/1981) - Annotazioni: scheda n.2343/81;
- SCRITTURA PRIVATA del 16/08/1981 Pubblico ufficiale LEPRE Repertorio n. 54505 - UR Sede



TOLMEZZO (UD) Registrazione Volume 167 n. 1643 registrato in data 02/09/1981 - COMPRA-VENDITA - Voltura n. 171.1/1982 in atti dal 21/03/2000;

- SCRITTURA PRIVATA del 08/04/1987 Pubblico ufficiale LEPRE BRUNO Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 60606 - UR Sede TOLMEZZO (UD) Registrazione Volume 2 n. 465 registrato in data 27/04/1987 - Voltura n. 1625/1987 in atti dal 28/04/1989;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Atto del 27/11/1989 Pubblico ufficiale PAROLIN Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 95345 - UR Sede MONTEBELLUNA (TV) Registrazione n. 1427 registrato in data 13/12/1989 - MODIFICA RAGIONE SOCIALE Voltura n. 173789.1/2001 - Pratica n. 322879 in atti dal 28/11/2001;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;
- VOLTURA D'UFFICIO del 16/03/2000 - RETT. INTEST. ERRATA VOLTURA Voltura n. 1625.2/1987 in atti dal 16/03/2000;
- Atto del 22/12/2000 Pubblico ufficiale PAROLIN Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 150776 - UR Sede MONTEBELLUNA (TV) Registrazione n. 28 registrato in data 04/01/2001 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - Voltura n. 173782.1/2001 - Pratica n. 322846 in atti dal 28/11/2001;
- Atto del 24/09/2001 Pubblico ufficiale PAROLIN BATTISTA Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 156725 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Trascrizione n. 22058.1/2001 Reparto PI di VENEZIA - Pratica n. 9035 in atti dal 17/01/2002;
- Atto del 18/12/2003 Pubblico ufficiale SPANO' DI SAN GIULIANO GUIDO Sede LATISANA (UD) Repertorio n.54979 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 31353.1/2003 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 31/12/2003;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/06/1981, prot. n. 000002343;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2022 Pratica n. VE0030225 in atti dal 10/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30225.1/2022).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24/1000

Confini: da nord, procedendo in senso orario, la particella 1729 confina con le particelle 1728, 1730, 2349, strada comunale Via della Laguna del foglio 48 di San Michele al Tagliamento (VE). Il subalterno 5 confina a sud con il sub 4 e a ovest con il sub 6.

Note: Il numero civico corretto in cui è ubicato l'immobile è il 272, anziché il 274 indicato negli atti catastali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto dello stato di fatto con l'estratto di mappa e gli elaborati planimetrici agli atti dell'Agenzia delle Entrate, sono state riscontrate le difformità di seguito specificate:

- La posizione della porta di accesso alla camera sud-est risulta lievemente spostata rispetto a quanto rappresentato in planimetria;
- Si riscontrano lievi differenze nelle dimensioni del bagno e delle due camere;
- La posizione della finestra del bagno risulta lievemente spostata rispetto a quanto rappresentato in planimetria;
- Nell'estratto di mappa non sono rappresentate con linea tratteggiata le due piscine poste a sud-ovest nell'area di pertinenza del Condominio "Gavitello";
- Il numero civico dell'immobile pignorato è 272 e non 274 come indicato negli atti catastali.



Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali con procedura DOCFA e PREGEO per inserimento in mappa delle due piscine.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedure PREGEO e DOCFA: € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

Note: I costi di regolarizzazione stimati comprendono per intero quelli relativi alla procedura DOCFA per l'unità immobiliare sub 5 e quota parte di quelli del PREGEO per inserimento in mappa delle due piscine.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: turistica e residenziale, con limitrofo molo traghetti e Porto di Baseleghe.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, farmacia, palestra.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche e naturalistiche.

Importanti centri limitrofi: Caorle, Lignano.

Attrazioni paesaggistiche: Giardino Mediterraneo della Venezia Orientale, Oasi Vallevvecchia di Brussa, Parco naturale e oasi naturalistica Val Grande.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ATVO Bibione

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: Al momento del sopralluogo del 03/03/2025, l'esecutato ha dichiarato di essere residente nell'unità immobiliare pignorata, ma di non abitarvi [REDACTED]

Note: A seguito della richiesta presentata, l'Agenzia delle Entrate ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione e/o comodato vigenti intestati al soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore [REDACTED], derivante da sentenza di condanna emessa da Tribunale di Venezia, a rogito di Tribunale di Venezia in data 25/06/2013 al n. 472/1, iscritta a Venezia in data 20/11/2013 ai nn. 30379/4475. Importo capitale: € 16.347,70. Importo totale: € 26.847,70.

Note: La succitata ipoteca giudiziale grava su Venezia Sezione Mestre, Sezione Urbana CH foglio 9 particelle 867 sub 1, 867 sub 2, 867 sub 3, 867 sub 4, non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, e su San Michele al Tagliamento (VE) foglio 48 particella 1729 sub 5 oggetto della presente E.I.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 12/04/2024 al n. 471, trascritto a Venezia in data 06/05/2024 ai nn. 14956/11189.

Note: grava su San Michele al Tagliamento (VE) foglio 48 particella 1729 sub 5, oggetto della presente E.I.

In base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 20/05/2025., in capo all'esecutato non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile pignorato, successive a quella del verbale di pignoramento immobili del 12/04/2024 n. 471 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone - trascritto a Venezia il 06/05/2024 ai nn. 14956/11189, a favore di [REDACTED]

Nota: Il numero civico corretto dell'immobile è 272 e non 274 come indicato nel pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.853,47 in base a delibera assembleare del 30/11/2024 di approvazione del preventivo di spesa 2025.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non comunicate dall'amministratore del Condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Come comunicato dall'Amministratrice del Condominio Gavitello [REDACTED] "...con delibera assembleare del 30/11/2024 si è approvato il preventivo di spesa 2025. [REDACTED] ad oggi (n.d.r. 03/02/2025), ha versato la prima quota (scadenza 31/12/2024) pari a € 900,00, rimane, quindi in sospeso la seconda quota pari a € 953,47 che ha scadenza 31/03/2025". Con successiva PEC del 04/06/2025 l'Amministratrice [REDACTED] ha comunicato che: "non è stata versata la seconda rata e non sono state, ad oggi, ripartite altre spese."

Millesimi di proprietà: 24/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile posto al primo piano, privo di ascensore e di montascale per disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il Condominio "Gavitello" è dotato di piscina sita nello scoperto condominiale. Come riportato nell'art. 5 (Uso delle parti comuni) del Regolamento condominiale (v. allegato n°7): "...Parte dello scoperto condominiale sarà adibito a parcheggio delle macchine dei condomini, assegnando agli stessi in uso le porzioni di scoperto con avvertenza che la numerazione dei posti macchina corrisponda alla numerazione delle singole unità immobiliari".

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica - codice identificativo n.86068/2023 valido fino al 14/08/2033 (v. allegato n°4-APE - p.1729 sub 5).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

Note: In forza di atto di compravendita del 18/12/2003 rep. 54979/14921 del Notaio dott. Spanò di San Giuliano Guido sede Latisana (UD), trascritto a Venezia il 30/12/2003 ai nn. 49640/31353 (v. allegato n. 24).



7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Domanda per ottenere la concessione edilizia
Per lavori: Nuova costruzione Condominio Gavitello
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/07/1979 al n. di prot. 12769
NOTE: V. All.n°9-Domanda conc. edil. prot 12769 del 23-07-1979

Numero pratica: Concessione edilizia n. 8005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione Condominio Gavitello
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 19/02/1980 al n. di prot. 12769-2526
NOTE: V. All.n°10-Conc edilizia n.8005 prot 12769-2526 del 19-02-1980

Numero pratica: Concessione edilizia n. 8005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Eliminazione ingresso posteriore Condominio Gavitello
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 07/03/1980 al n. di prot. 3564
NOTE: V. All.n°11-Conc edilizia n.8005 prot 3564 del 07-03-1980

Numero pratica: Concessione edilizia n. 8005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità
Per lavori: Nuova costruzione abitazioni turistiche
Oggetto: Autorizzazione di abitabilità
Rilascio in data 04/04/1981 al n. di prot. 3405
NOTE: V. All.n°12-Autorizzazione di abitabilità prot 3405 del 04-04-1981

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Richiesta autorizzazione per opere manutenzione straordinaria
Per lavori: Rifacimento pavimentazione solarium piscina Condominio Gavitello
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/04/1993 al n. di prot. 1152
NOTE: V. All.n°13-Rich autorizz opere man straord-prot 1152 del 24-04-1993

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per la esecuzione di opere
Note tipo pratica: Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria
Per lavori: Rifacimento pavimentazione solarium piscina Condominio Gavitello
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Rilascio in data 26/04/1993 al n. di prot. 1152
NOTE: V. All.n°14-Autorizz opere man straord-prot 1152 del 26-04-1993



Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica e relazione tecnica

Per lavori: Installazione tende parasole e impianti di climatizzazione Condominio Gavitello

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 21418

NOTE: V. All.n°15-Domanda aut comp paesagg-prot 21418 del 01-06-2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta permesso di costruire

Note tipo pratica: Richiesta di permesso a costruire e relazione tecnica

Per lavori: Installazione tende parasole, condizionatori esterni, rifacimento percorsi pedonali e carrai, sistemazione pavimentazione posti auto.

Presentazione in data 08/11/2007 al n. di prot. 42314

NOTE: V. All.n°16-Rich perm costr e rel tecnica-prot 42314 del 08-11-2007

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Accertamento di compatibilità paesaggistica

Per lavori: Installazione tende parasole e impianti di climatizzazione Condominio Gavitello

Rilascio in data 11/03/2008 al n. di prot. 9930

NOTE: V. All.n°17-Accert comp paesaggistica-prot 9930 del 11-03-2008

Numero pratica: 08005/0/17

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Note tipo pratica: Disposto permesso a costruire

Per lavori: Posa tende parasole, condizionatori esterni, rifacimento percorsi pedonali e carrai, sistemazione pavimentazione, posti auto.

Rilascio in data 09/09/2008 al n. di prot. 32474

NOTE: V. All.n°18-Disposto permesso costruire-prot 32474 del 09-09-2008

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: D.I.A. Variante e relazione tecnica

Per lavori: Variazione del percorso pedonale

Oggetto: D.I.A. di variante

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 16833

NOTE: V. All.n°19-DIA variante e rel tecnica-prot 16833 del 15-05-2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: S.C.I.A. e relazione tecnica

Per lavori: Rifacimento rivestimenti a pavimento e a parete delle due piscine e pavimentazione lastrico solare Condominio Gavitello

Presentazione in data 12/11/2012 al n. di prot. 34263

NOTE: V. All.n°20-SCIA e relazione tecnica-prot 34263 del 12-11-2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: S.C.I.A. e relazione tecnica

Per lavori: Rifacimento linee impianto piscina e skimmer

Presentazione in data 07/03/2013 al n. di prot. 6446

NOTE: V. All.n°21-SCIA e relazione tecnica-prot 6446 del 07-03-2013

Numero pratica: 08005/0/28

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - C.I.L.A.
Note tipo pratica: C.I.L.A. per interventi di edilizia libera
Per lavori: Sostituzione canali di gronda e pluviali
Presentazione in data 26/04/2018 al n. di prot.
NOTE: V. All.n°22-CILA interventi di edilizia libera-26-04-2018

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto dello stato di fatto con le tavole di progetto approvate dal Comune di San Michele al Tagliamento, si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- Nelle tavole di progetto del 18/07/1979, allegate alla domanda per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 8005 del 19/02/1980 per la costruzione del Condominio "Gavitello", nell'ingresso dell'unità immobiliare abitativa sub 5, al piano primo, in realtà non è stato realizzato il piccolo disimpegno, indicato nella tavola di progetto, separato tramite una porta dal vano cucina-soggiorno.
- Rispetto alle planimetrie di progetto la posizione della porta che dal vano cucina-soggiorno conduce al disimpegno della zona notte, risulta essere stata leggermente traslata.
- Nelle suddette tavole di progetto rilasciate non risultano presenti le due piscine a servizio dei condomini, situate nella zona sud-ovest dell'area di pertinenza del Condominio "Gavitello". Tali piscine sono invece indicate nella planimetria dello scoperto relativa al progetto approvato per la D.I.A. di variante del 15/05/2009.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Fatta eccezione per i lavori realizzabili in edilizia libera, presentazione in Comune, tramite portale S.U.E., di pratica per attività edilizia in sanatoria, asseverata da professionista abilitato.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 subalterno 5**
Il lotto è costituito da un appartamento di circa 42 m², con due terrazzi esterni di complessivi 24 m², situato in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Località Bibione Pineda, in Via dei Ginepri n. 272, nel Con-



dominio "Gavitello", di complessive 42 unità abitative; l'intero Condominio insiste sulla particella 1729 nel foglio 48 di complessivi 3.110 m² catastali, di cui circa 630 sono occupati dall'edificio. L'accesso al Condominio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione avviene agevolmente a partire da Via dei Ginepri, attraverso una laterale privata interna, ad uso e servizio di frontisti e autorizzati. Da quest'ultima strada si perviene al civico n. 272 dove si trova il Condominio "Gavitello", di complessivi tre piani, oltre a sottotetto, che è situato nelle vicinanze del porticciolo turistico di Baseleghe e in prossimità del molo tra ghetti di Bibione Pineda. Salendo la scala "A" del Condominio si accede all'unità immobiliare pignorata, posta al primo piano, che corrisponde a un appartamento uso abitazione (categoria A/3), identificato in Catasto dal subalterno 5 della particella 1729 nel foglio 48 del Comune di San Michele al Tagliamento. L'appartamento, posto in posizione nord-est del condominio, con affaccio sulla strada interna e sulla Via della Laguna, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione ed è accessibile solo tramite vano scale, in quanto non è presente l'ascensore. Dall'ingresso si entra direttamente nel vano uso cucina-soggiorno, dal quale si può accedere al terrazzo esposto a nord-est. Dallo stesso vano, attraverso un piccolo disimpegno, si entra nella zona notte dove si trovano due camere e un bagno. La camera di più ampie dimensioni, posta a sud-est, permette di accedere al secondo terrazzo esposto a est, mentre dalla camera più piccola si può entrare nello stesso terrazzo accessibile dal vano uso cucina-soggiorno.

In base ai documenti edilizi forniti dal Comune di San Michele al Tagliamento, i lavori di costruzione del complesso immobiliare sono iniziati nel 1980 e terminati nel 1981, con successivi interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni '90 e 2000, l'ultimo dei quali risale al 2018 (per i dettagli vedere la documentazione edilizia allegata dal n. 9 al n. 22 alla presente relazione). Le caratteristiche costruttive principali dell'edificio condominiale sono le seguenti: fondazioni di tipo continuo, realizzate con getto di calcestruzzo armato, strutture portanti verticali realizzate in muratura portante a due teste, con impiego di bimattoni per il primo piano, e trimattoni per i due piani superiori. I solai di piano sono in latero cemento, la copertura a falde è realizzata in latero cemento con sovrastanti tegole in cemento, le scale sono in cemento armato. I parapetti e le cornici di gronda sono costituiti da elementi prefabbricati di cemento bianco; l'edificio è fornito di acqua dalla rete urbana e lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite la rete fognaria urbana. L'unità abitativa pignorata presenta serramenti interni ed esterni in legno; quelli esterni sono a vetro singolo con tapparelle in PVC. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica con rivestimenti di parete nel bagno e in parte della cucina; la pavimentazione dei terrazzi necessita di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto idrico condominiale, impianto elettrico autonomo, impianto di climatizzazione con pompa di calore ed elemento esterno a parete, boiler elettrico nel bagno; è presente anche una stufa a pellet non in funzione al momento del sopralluogo, la classe energetica attribuita è la "G". Riguardo all'impianto elettrico, nei documenti agli atti del Comune di San Michele al Tagliamento non è presente alcun certificato di conformità.

L'area esterna di pertinenza del condominio è in parte investita a verde privato, con alcune essenze arboree, arbustive e siepi. La gran parte della superficie scoperta è destinata a posti auto esclusivi e numerati destinati ai condomini. Il posto auto riservato all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è contrassegnato con il n. 5 ed è ubicato in posizione nord-est del mappale 1729. Nella zona sud ovest dello stesso mappale sono ubicate due piscine, di cui una principale e una più piccola, collegate tra loro e poste in una ulteriore area recintata con griglie in metallo, dotata di cancello con apertura elettronica a codice di accesso. Al momento del sopralluogo del 03/03/2025, nella parte riservata alle piscine erano in atto lavori di manutenzione e si è riscontrata un'apertura della recinzione, in posizione sud-ovest dell'area esterna, dove era stata rimossa parte della siepe perimetrale.

L'area di pertinenza condominiale è delimitata da una recinzione in pali e rete metallica con siepe interna



sui lati perimetrali nord, ovest, sud, mentre risulta aperta sul lato est, dove si trovano i parcheggi condominiali esclusivi, con affaccio sulla strada privata, riservata a frontisti e autorizzati, laterale di Via Dei Ginepri.

- V. Allegato n.1 -Estratto mappa S.Michele al Tagl.(VE) fg 48 p 1729-perimetrato
- V. Allegato n.2 -Visura storica S.Michele al T.(VE) fg 48 p 1729 sub 5
- V. Allegato n.3 -Planimetria S.Michele al T.(VE) fg 48 p 1729 sub 5
- V. Allegato n.4 - APE - p.1729 sub 5
- V. Allegato n.6 -Localizzazione GIS Lotto 1
- V. Allegato n.7 -Regolamento Condominio Gavitello
- V. Allegato n.8 -Verbale sopralluogo 03-03-2025
- V. Allegato n.23 -Fotografie Lotto 1

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

[redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva, compresi terrazzi, di circa mq **66,00**

È posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: 1980-1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 272 interno 5;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione A/3 Ingresso-cucina-pranzo-disimpegno-bagno-2 camere P1	sup reale lorda	0,90	37,80	€ 2.000,00
Terrazzi	sup reale lorda	0,30	7,20	€ 2.000,00
				45,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.



Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (m ²)	Coeff. ⁽¹⁾	Superficie equivalente	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota esecutata	Valore quota esecutata
Abitazione A/3 Ingresso- cucina-pranzo-disimpegno- bagno-2 camere P1	superficie lorda	42	0,9	37,8	€ 2.000,00	€ 75.600,00	100%	€ 75.600,00
Terrazzi	superficie lorda	24	0,3	7,2	€ 2.000,00	€ 14.400,00	100%	€ 14.400,00
Posto auto scoperto condominiale	sup esterna lorda							€ 500,00
Aggiunta per presenza piscine e verde condominiale								€ 9.000,00
Totale		66						€ 99.500,00

Note:

(1) Tiene conto anche dell'epoca di originaria costruzione, della posizione, dello stato d'uso e manutenzione.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione (A/3) - foglio 48 particella 1729 sub 5	Abitazione di tipo economico [A3]	45,00	€ 99.500,00	€ 99.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 14.925,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.150,00

Spese condominiali insolute:

€ 953,47

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 81.471,53

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 81.000,00

(Occupato dal debitore, considerato libero a fini della procedura).



Allegati

E.I.61-24-All.n°1-Estratto mappa S.Michele al Tagl.(VE) fg 48 p 1729-perimetrato
E.I.61-24-All.n°2-Visura storica S.Michele al T.(VE) fg 48 p 1729 sub 5
E.I.61-24-All.n°3-Planimetria S.Michele al T.(VE) fg 48 p 1729 sub 5
E.I.61-24-All.n°4- APE - p.1729 sub 5
E.I.61-24-All.n°5-Estratto matrimonio [REDACTED]
E.I.61-24-All.n°6-Localizzazione GIS Lotto 1
E.I.61-24-All.n°7-Regolamento Condominio Gavitello
E.I.61-24-All.n°8-Verbale sopralluogo 03-03-2025
E.I.61-24-All.n°9-Domanda conc.edil.prot 12769 del 23-07-1979
E.I.61-24-All.n°10-Conc edilizia n.8005 prot 12769-2526 del 19-02-1980
E.I.61-24-All.n°11-Conc edilizia n.8005 prot 3564 del 07-03-1980
E.I.61-24-All.n°12-Autorizzazione di abitabilità prot 3405 del 04-04-1981
E.I.61-24-All.n°13-Rich autorizz opere man straord-prot 11152 del 24-04-1993
E.I.61-24-All.n°14-Autorizz opere man straord-prot 11152 del 26-04-1993
E.I.61-24-All.n°15-Domanda aut comp paesagg-prot 21418 del 01-06-2007
E.I.61-24-All.n°16-Rich perm costr e rel tecnica-prot 42314 del 08-11-2007
E.I.61-24-All.n°17-Accert comp paesaggistica-prot 9930 del 11-03-2008
E.I.61-24-All.n°18-Disposto permesso costruire-prot 32474 del 09-09-2008
E.I.61-24-All.n°19-DIA variante e rel tecnica-prot 16833 del 15-05-2009
E.I.61-24-All.n°20-SCIA e relazione tecnica-prot 34263 del 12-11-2012
E.I.61-24-All.n°21-SCIA e relazione tecnica-prot 6446 del 07-03-2013
E.I.61-24-All.n°22-CILA interventi di edilizia libera-26-04-2018
E.I.61-24-All.n°23-Fotografie Lotto 1
E.I.61-24-All.n°24-Atto 18-12-2003 rep 54979 notaio G. Spanò di San Giuliano

Data generazione:
09-06-2025

L'Esperto alla stima
Dott. Luigino Spadotto



