

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE**

**- Sezione Fallimentare -**

**G.E. : Dott.ssa Roberta Bolzoni**

\*\*\* \*\*

Relazione dell'Esperto estimatore nominato nella Procedura Concorsuale di liquidazione del patrimonio del debitore  da Montereale Valcellina (PN) - **Fallimento N° 3/2021.**

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO**

**D'UFFICIO**

\*\*\* \*\*

**SOMMARIO**

\*\*\* \*\*

<b>0.0.0. Premesse</b> .....	<b>Pag.</b>	<b>2</b>
<b>1.0.0. Operazioni peritali</b> .....	<b>Pag.</b>	<b>3</b>
<b>2.0.0. Risposte al quesito</b> .....	<b>Pag.</b>	<b>3</b>
<b>2.1.0. Individuazione dei beni e formazione lotti</b> .....	<b>Pag.</b>	<b>3</b>
2.1.1. Lotto N° 1 - San Michele al Tagliamento (VE), Loc. Bibione .....	Pag.	4
2.1.2. Lotto N° 2 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo .....	Pag.	5
2.1.3. Lotto N° 3 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo .....	Pag.	6
<b>2.2.0. Descrizione dei beni</b> .....	<b>Pag.</b>	<b>7</b>
2.2.1. Lotto N° 1 - San Michele al Tagliamento (VE), Loc. Bibione .....	Pag.	7
2.2.2. Lotto N° 2 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo .....	Pag.	9
2.2.3. Lotto N° 3 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo .....	Pag.	11
<b>2.3.0. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio</b> .....	<b>Pag.</b>	<b>12</b>

2.3.1.	Lotto N° 1 - San Michele al Tagliamento (VE), Loc. Bibione.....Pag.	12
2.3.2.	Lotto N° 2 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	13
2.3.3.	Lotto N° 3 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	14
<b>2.4.0.</b>	<b>Stato di possesso degli immobili .....</b>	<b>Pag. 15</b>
2.4.1.	Lotto N° 1 - San Michele al Tagliamento (VE), Loc. Bibione.....Pag.	15
2.4.2.	Lotto N° 2 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	15
2.4.3.	Lotto N° 3 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	16
<b>2.5.0.</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni .....</b>	<b>Pag. 16</b>
2.5.1.	Lotto N° 1 - San Michele al Tagliamento (VE), Loc. Bibione.....Pag.	16
2.5.2.	Lotto N° 2 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	17
2.5.3.	Lotto N° 3 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	18
<b>2.6.0.</b>	<b>Spese condominiali .....</b>	<b>Pag. 19</b>
2.6.1.	Lotto N° 1 - San Michele al Tagliamento (VE), Loc. Bibione.....Pag.	19
2.6.2.	Lotto N° 2 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	19
2.6.3.	Lotto N° 3 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	20
<b>2.7.0.</b>	<b>Valutazione dei beni .....</b>	<b>Pag. 20</b>
2.7.1.	Lotto N° 1 - San Michele al Tagliamento (VE), Loc. Bibione.....Pag.	20
2.7.2.	Lotto N° 2 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	21
2.7.3.	Lotto N° 3 - Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.....Pag.	22
<b>2.8.0.</b>	<b>Schema riepilogativo dei beni.....</b>	<b>Pag. 23</b>
<b>-----</b>	<b>Conclusioni .....</b>	<b>Pag. 25</b>

#### **0.0.0. PREMESSE.**

L'Ill.mo G.E., Dott.ssa Roberta Bolzoni, in data 12 luglio 2022 nominava lo scrivente Luca Stefanuto da Portogruaro (VE), geometra libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia alla posizione N° 1693 ed agli Albi

dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Pordenone, rispettivamente alle posizioni N° 274 e N° 598, quale esperto estimatore delle realtà immobiliari oggetto della procedura fallimentare N. 3/2021.

\*\*\* \*\*

#### **1.0.0. OPERAZIONI PERITALI.**

In ottemperanza al gradito incarico conferitogli, lo scrivente ha provveduto a dar avvio alle operazioni peritali e più precisamente:

- 1) Esaminare tutti gli atti e documenti reperiti nel fascicolo depositato presso il Tribunale;
- 2) Verificare la situazione edilizia ed urbanistica delle realtà immobiliari oggetto della presente procedura presso i competenti Uffici Tecnici di Edilizia Privata dei Comuni di Montereale Valcellina (PN) e San Michele al Tagliamento (VE);
- 3) Reperire presso i competenti Uffici Provinciali di Pordenone e Venezia dell'Agenzia delle Entrate, la necessaria documentazione catastale ed ipocatastale;
- 4) Effettuare, in data 20 dicembre 2022, gli opportuni sopralluoghi presso le realtà oggetto della presente.

#### **2.0.0. RISPOSTA AL QUESITO.**

#### **2.1.0. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA E FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA.**

In data 20 dicembre 2022, coadiuvato dal Per. Ind. Alberto Sandron, quale mio ausiliario, ed alla presenza continua di  che acconsentiva e garantiva l'accesso ai beni immobili oggetto della Procedura, ho provveduto a visionare gli stessi praticando gli opportuni rilievi ed accertamenti oltre a redigere una dettagliata documentazione fotografica. (vedere Allegato N. 01 – verbale di

sopralluogo).

Visionati gli immobili, l'identificazione catastale delle unità immobiliari che li compongono, e per ultimo, ma non da ultimo, i valori da attribuire agli stessi in relazione alla loro proponibilità nel mercato senza dover procedere a frazionamenti e/o fusioni di particelle e/o subalterni, il sottoscritto ritiene di ben operare dividendo il presente compendio immobiliare in tre lotti, e più precisamente:

Lotto N° 1 - Realità immobiliare in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) –  
Via Lemene “Villaggio Tivoli”;

Lotto N° 2 - Beni immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) – Fr. San  
Leonardo, Via Maniago;

Lotto N° 3 - Unità immobiliari in Comune di Montereale Valcellina (PN) – Fr. San  
Leonardo, Piazza Giulio Cesare;

(vedere Allegato N. 02, documenti 01, 02 e 03 – estratti dalla mappa catastale)

**2.1.1. Lotto N° 1 - Realità immobiliare in Comune di San Michele al  
Tagliamento (VE) – Località Bibione - Via Lemene “Villaggio Tivoli”  
alloggio 2-C20;**

La realtà immobiliare, oggetto del presente “Lotto N° 01”, consta in un appartamento ad uso residenziale-turistico posto all'interno del Villaggio “Tivoli” nella Località balneare di Bibione nel Comune di San Michele al Tagliamento (VE). Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale, Territorio, la stessa è distinta così come segue:

**Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Foglio 49.**

Catasto Terreni:

- Mappale 699 - Ente Urbano - Ha 0.05.50.

Catasto Fabbricati:

- Mappale 699 - Sub. 2 - A/7 - Cl. 7 - Vani 3,5 - Rendita € 325,37.

Intestazione attuale dell'immobile:

Il lotto di terreno su cui insiste la predetta realtà, confina da nord verso est rispettivamente con le particelle 1245, 700 e 523 del foglio 49 di San Michele al Tagliamento (VE). L'accesso pedonale e carraio al Villaggio avviene dalla strada pubblica denominata Via Lemene in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), mentre la viabilità interna allo stesso è identificata dalla sopracitata particella 523 (vedere allegati dai N.ri 02 – Documento N. 01, 03 – Documento N. 01, 04 – Documento N. 01, rispettivamente estratto di mappa, visure e relative planimetrie catastali).

**2.1.2. Lotto N° 2 - Beni immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) –**

**Frazione di San Leonardo, Via Maniago N° 16;**

Il “Lotto N° 02” è composto da un appartamento ad uso residenziale posto al piano primo ed un garage, al piano seminterrato, entrambi facenti parte di un modesto complesso immobiliare di 9 unità abitative, ubicato nella Frazione di San Leonardo - Via Maniago N° 16, nel territorio comunale di Montereale Valcellina (PN). Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale, Territorio, la realtà è distinta così come segue:

**Comune di Montereale Valcellina (PN) – Foglio 43.**

Catasto Terreni:

- Mappale 514 - Ente Urbano - Ha 0.23.70.

Catasto Fabbricati:

- Mappale 514 - Sub. 4 - A/2 - Cl. 1 - Vani 3,5 - Rendita € 334,41;



- Mappale 514 - Sub. 12 - C/6 - Cl. 3 – Mq. 20 - Rendita € 39,25.

Intestazione attuale delle unità immobiliari:

Il lotto di terreno su cui insiste l'intero complesso immobiliare confina da nord verso est rispettivamente con le particelle 228, strada vicinale e la strada pubblica denominata Via Maniago in Comune di Montereale Valcellina (PN), dalla quale avviene sia l'accesso pedonale che carroia (vedere allegati N.ri 02 – Documento N. 02, 03 – Documento N. 02, 04 – Documento N. 02, rispettivamente estratto di mappa, visure e relative planimetrie catastali).

### **2.1.3. Lotto N° 3 - Unità immobiliari in Comune di Montereale Valcellina**

#### **(PN) – Fr. San Leonardo, Piazza Giulio Cesare N° 16.**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale / direzionale posta al piano terra di un modesto fabbricato dislocato in Piazza Giulio Cesare N° 16 nella Frazione di San Leonardo di Montereale Valcellina (PN). Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale, Territorio, il bene è distinto così come segue:

#### **Comune di Montereale Valcellina (PN) – Foglio 48.**

Catasto Terreni:

- Mappale 36 - Ente Urbano - Ha 0.01.80.

Catasto Fabbricati:

- Mappale 36 - Sub. 7 - D/5 - Rendita € 240,00;
- Mappale 36 - Sub. 8 - C/1 - Cl. 3 – Mq. 34 - Rendita € 472,35.

Intestazione attuale delle unità immobiliari:



Il lotto di terreno su cui insiste l'intero complesso immobiliare confina da nord verso est rispettivamente con le particelle 37, 1098, 1023, 72 e strada vicinale e la strada pubblica denominata Via Maniago in Comune di Montereale Valcellina (PN), dalla quale avviene sia l'accesso pedonale che carroia (vedere allegati contraddistinti dai N.ri 02 – Documento N. 03, 03 – Documento N. 03, 04 – Documento N. 03, rispettivamente estratto di mappa, visure e relativa planimetria catastale, evidenziando che non è stato possibile reperire quella del subalterno 7 in quanto classata come categoria protetta D/5 – istituti di credito, cambio ed assicurazione).

### **2.2.0. DESCRIZIONE DEI BENI.**

#### **2.2.1. Lotto N° 1 - Realtà immobiliare in Comune di San Michele al**

##### **Tagliamento (VE) – Via Lemene “Villaggio Tivoli” alloggio 2-C20;**

Trattasi di un'unità abitativa ad uso turistico facente parte di un modesto complesso immobiliare a schiera a geometria ottagonale costituito da otto unità immobiliari, eretto su un lotto di terreno avente superficie nominale catastale pari a mq. 550,00 ed inserito nel contesto residenziale-turistico del Villaggio “Tivoli” nella Località balneare di Bibione.

Il fabbricato è costituito da struttura portante mista in cemento armato e muratura, solai in latero cemento, copertura a falde con manto in guaina bituminosa.

**L'unità immobiliare, avente altezza interna pari a ml. 2.70, è composta da:**

P.T. – Zona giorno.....mq.	12.78
P.T. – Cucina.....mq.	2.66
P.T. – Portico.....mq.	8.82
P.T. – Giardino esclusivo.....mq.	35.75
P.T. – Posto auto scoperto.....mq.	10.00

1°P. – Disimpegno .....	mq.	1.73	
1°P. – Bagno.....	mq.	3.42	
1°P. – Camera.....	mq.	17.90	
1°P. – Terrazzo .....	mq.	1.60	
TOTALE .....	mq.	94.66.....mq.	94.66

Le finiture, la tipologia, la distribuzione e consistenza degli spazi interni ed esterni dell'immobile, sono da ritenersi mediocri in relazione all'età, alla conseguente vetustà ed allo stato di manutenzione e conservazione in cui vertono.

**Interni:**

Tutte le stanze sono intonacate e dipinte con traspirante per interni, nel bagno e nella cucina parte delle pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica in tutte le stanze; i sanitari sono del tipo normale; l'impianto elettrico e idrosanitario sono completamente sottotraccia e risalgono all'anno di realizzazione del fabbricato (pertanto non conformi con quanto dettato dalla Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni). L'unità immobiliare è munita di climatizzatore.

**Esterni:**

Il fabbricato è intonacato e dipinto; i serramenti, così come gli scuri sono in legno; tutti i vetri sono del tipo vetrocamera; i davanzali e le soglie sono in marmo; le grondaie sono in lamiera preverniciata così come anche i pluviali; il fabbricato è dotato di impianto di fognatura per le acque reflue.

**Area scoperta:**

Il lotto di pertinenza esclusiva dell'unità, completamente delimitato e demarcato da recinzioni in rete metallica sorretta da ritti in ferro, adibito a giardino e camminamenti, è inserito nel contesto corte comune dell'intero villaggio, costituita da: due piscine,



aree attrezzate a parcheggio, verde e ludiche, viabilità pedonale e carraia, il tutto completamente recintato e chiuso con cancelli automatizzati apribili con codice e/o comando a distanza (vedere documentazione fotografica allegata e contraddistinta dal N. 05 – Documento N. 01).

**2.2.2. Lotto N° 2 - Beni immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) –**

**Fr. San Leonardo, Via Maniago N° 16;**

Trattasi di un'unità abitativa posta al piano primo con annessa autorimessa, cantina e posto auto scoperto al piano interrato, insistente in un modesto complesso immobiliare costituito da nove unità abitative eretto su un lotto di terreno avente superficie nominale catastale pari a mq. 2.370,00. Lo stesso è ubicato al civico N° 16 nella frazione di San Leonardo del Comune di Montereale Valcellina (PN) lungo la strada pubblica denominata Via Maniago.

Il fabbricato è costituito da struttura portante a telaio di cemento armato con tamponamenti in laterizio, solai in latero cemento, copertura a due falde con manto in coppi.

**La realtà immobiliare che ci occupa, avente altezza di ml. 2.55 al piano primo e ml. 2.40 al piano interrato, si compone di:**

P.I. – Autorimessa .....	mq. 19.83
P.I. – Cantina.....	mq. 5.62
P.I. – Posto auto scoperto.....	mq. 11.66
1°P. – Soggiorno-Cucina.....	mq. 21.94
1°P. – Disimpegno .....	mq. 2.13
1°P. – Bagno.....	mq. 5.13
1°P. – Camera.....	mq. 12.60
1°P. – Centrale termica.....	mq. 0.95

1°P. – Terrazzo .....mq. 6.27

TOTALE .....mq. 86.13.....mq. 86.13

Le finiture, la tipologia, la distribuzione e consistenza degli spazi interni ed esterni dell'immobile, sono da ritenersi normali in relazione all'età, alla conseguente vetustà ed allo stato di manutenzione e conservazione in cui verte.

**Interni:**

Tutte le stanze sono intonacate e dipinte con traspirante per interni, nel bagno e nella zona cucina parte delle pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica in tutte le stanze, fatta eccezione per la camera matrimoniale ove gli stessi sono costituiti da elementi in legno prefinito; i sanitari sono del tipo normale; l'impianto elettrico, termico e idrosanitario, sono completamente sottotraccia ed a norma con quanto dettato dalle vigenti Leggi in materia

**Esterni:**

Il fabbricato è intonacato e dipinto; i serramenti sono in legno con oscuri ad ante del medesimo materiale; tutti i vetri sono del tipo vetrocamera; i davanzali e le soglie sono in marmo; le grondaie sono in lamiera preverniciata così come anche i pluviali; il fabbricato è dotato di impianto di fognatura per le acque reflue.

**Area scoperta:**

Il lotto è completamente delimitato e demarcato da recinzioni in rete metallica sorretta da ritti in ferro ancorati a sottostante zoccolo in c.a.. All'esterno delle stesse, lungo la via pubblica, è presente un parcheggio condominiale asfaltato composto da dieci posti auto a servizio degli utenti nel medesimo edificio.

Fatta eccezione per le porzioni assegnate in uso esclusivo alle unità abitative del piano terra, l'area scoperta è adibita a viabilità carraia e vialetti pedonali di accesso ai corpi

scala condominiale (vedere documentazione fotografica allegata e contraddistinta dal N. 05 – Documento N. 02).

**2.2.3. Lotto N° 3 - Unità immobiliari in Comune di Montereale Valcellina**

**(PN) – Fr. San Leonardo, Piazza Giulio Cesare N° 16.**

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale/direzionale posta al piano terra di un modesto fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra ed eretto su un lotto di terreno avente superficie nominale catastale pari a mq. 180,00, ubicato nella frazione di San Leonardo del Comune di Montereale Valcellina (PN), lungo l'intersezione tra la strada pubblica denominata Via Maniago e Piazza Giulio Cesare.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura di laterizio, solai di interpiano e copertura in legno e manto di copertura a falde in tegole di laterizio.

**La realtà immobiliare, avente altezza rilevata pari a ml. 2.70, si compone di:**

P.T. – Negozio .....	mq.	19.00	
P.T. – Disimpegno .....	mq.	4.95	
P.T. – Ripostiglio .....	mq.	4.35	
P.T. – Antibagno .....	mq.	1.81	
P.T. – W.C. ....	mq.	1.36	
P.T. – Ufficio.....	<u>mq.</u>	<u>12.36</u>	
TOTALE .....	mq.	43.83.....	mq. 43.83

Le finiture, la tipologia, la distribuzione e consistenza degli spazi interni ed esterni dell'immobile, sono da ritenersi normali in relazione all'età, alla conseguente vetustà ed allo stato di manutenzione e conservazione in cui verte.

**Interni:**

Tutte le stanze sono intonacate e dipinte con traspirante per interni, nel locale w.c. parte delle pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono costituiti

da piastrelle di ceramica in tutte le stanze; l'impianto elettrico e idrosanitario, sono completamente sottotraccia e a norma con quanto dettato dalla Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

**Esterni:**

Il fabbricato è intonacato e dipinto; i serramenti sono in legno con oscuri in legno per le sovrastanti unità immobiliari e ampie vetrate in legno privi di oscuri per le unità che ci occupano; i davanzali e le soglie sono in marmo; le grondaie sono in lamiera preverniciata così come anche i pluviali; il fabbricato è dotato di impianto di fognatura per le acque reflue.

**Area scoperta:**

Il lotto di pertinenza, completamente delimitato e demarcato da recinzioni in muratura è adibito a viabilità interna (vedere documentazione fotografica allegata e contraddistinta dal N. 05 – Documento N. 03).

**2.3.0. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO  
ED EDILIZIO.**

**2.3.1. Lotto N° 1 - Realtà immobiliare in Comune di San Michele al  
Tagliamento (VE) – Via Lemene “Villaggio Tivoli” alloggio 2-C20;**

L'area su cui insite l'intero complesso immobiliare cui fa parte l'unità che ci occupa ricade, come previsto dal vigente Piano degli Interventi del Comune di San Michele al Tagliamento (VE), in zona “D3.1.4”, destinata parzialmente o totalmente alle strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata e normata dall'articolo 36 delle Norme Tecniche di Operative dello stesso strumento urbanistico (vedere Allegato N. 06 – Documento N. 01).

L'edificazione del fabbricato ove insiste la realtà immobiliare che ci occupa è avvertita in forza della Licenza Edilizia prot. N. 5268 – prat. N. 6612, rilasciata in data 10

maggio 1976 dal Comune di San Michele al Tagliamento (VE). Successivamente lo stesso è stato reso abitabile giusta Autorizzazione di Abitabilità N. 3055 di data 30 dicembre 1977.

Confrontate le risultanze del sopralluogo con i contenuti del suddetto titolo edilizio e della planimetria catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Catasto Fabbricati, si rilevano delle difformità relative alla distribuzione interna dei locali, alla forometria esterna ed alla sagoma dell’edificio, con particolare riguardo alla copertura; il tutto come meglio rappresentato nella “Analisi Generale dello Stato dei Luoghi” datata 14 febbraio 2023, a firma dell’Architetto Diego Viel da Bibione (VE), dalla quale emergono anche delle difformità nelle parti comuni condominiali.

Tenuto conto delle tolleranze costruttive di cui all’articolo 34-bis del Testo Unico dell’Edilizia, trattandosi principalmente di difformità concernenti la parziale diversa distribuzione degli spazi interni, le stesse sono sanabili a sensi dell’articolo 37 del D.P.R. N° 380/2001 previo Accertamento di Compatibilità paesaggistica; di seguito, nella valutazione, verranno dedotti i costi necessari per legittimare tali abusi edilizi che si ritiene ammontino ad € 7.500,00, al lordo degli accessori nella misura di legge, oblazioni, diritti di segreteria e tributi catastali.

### **2.3.2. Lotto N° 2 - Beni immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) –**

#### **Fr. San Leonardo, Via Maniago N° 16;**

L’area su cui insiste l’intero complesso immobiliare cui fanno parte le unità che ci occupano ricade, come previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montereale Valcellina (PN), in zona “B.2 - residenziali di consolidamento e completamento”, normata dagli articoli 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico (vedere Allegato N. 06 – Documento N. 02).



L'intero complesso residenziale ove insistono le realtà oggetto del presente lotto, è stato edificato in forza delle Concessioni Edilizie N. 24/2006 del 18 luglio 2006, N. 12/2007 dell'11 aprile 2007, del successivo Permesso di Costruire N. 8/2008/PC del 31 marzo 2008 e della Denuncia di Inizio attività del 30 maggio 2008. Lo stesso è stato successivamente reso agibile in data 12 giugno 2008.

Confrontate le risultanze del sopralluogo con i contenuti dei suddetti titoli edilizi e delle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale – Catasto Fabbricati, non si rilevano difformità abbisognavoli di sanatoria e/o ripristino allo stato legittimato.

**2.3.3. Lotto N° 3 - Unità immobiliari in Comune di Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo, Piazza Giulio Cesare N° 16.**

L'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare cui fanno parte le unità che ci occupano ricade, come previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montereale Valcellina (PN), in zona "A.2 - interesse storico soggette a risanamento conservativo", normata dagli articoli 26 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico (vedere Allegato N. 06 – Documento N. 03).

L'edificazione del fabbricato, ove insistono le realtà immobiliari che ci occupano, risale ad epoca antecedente al 01 settembre 1967, da tale epoca sullo stesso non sono intervenute ulteriori opere che comportassero il preventivo rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale di Montereale Valcellina, delle necessarie autorizzazioni e/o concessioni, fatta eccezione degli interventi di cui alla Concessione Edilizia N. 1686 del 12 luglio 1984 e successiva Autorizzazione in Sanatoria N. 007/2002AE prot. N. 2368 del 15 aprile 2002.

Confrontate le risultanze del sopralluogo con i contenuti dei suddetti titoli edilizi e delle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di

Pordenone - Ufficio Provinciale – Catasto Fabbricati, si sono riscontrate alcune lievi difformità riguardanti la distribuzione interna e la forometria.

Trattandosi di opere che non modificano sagoma, volume e superficie utile, conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia alla data odierna, le stesse sono sanabili a sensi dell'articolo 37 del D.P.R. N° 380/2001; di seguito, nella valutazione, verranno dedotti i costi necessari per legittimare tali abusi edilizi che si ritiene ammontino ad € 4.500,00, al lordo degli accessori nella misura di legge, oblazioni, diritti di segreteria e tributi catastali.

#### **2.4.0. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.**

##### **2.4.1. Lotto N° 1 - Realtà immobiliare in Comune di San Michele al**

###### **Tagliamento (VE) – Via Lemene “Villaggio Tivoli” alloggio 2-C20;**

L'unità immobiliare, in capo per l'intera quota di proprietà al , è pervenuta allo stesso in forza dell'atto di compravendita di data 03 gennaio 2011 - repertorio N° 131625 - raccolta N° 29360, del Notaio Dott. Romano Jus da Pordenone (PN), trascritto Venezia in data 27 gennaio 2011 ai N.ri 3281 di Registro Generale e 2196 di Registro Particolare (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 01.01).

Alla data di sopralluogo l'unità risulta libera e, come asserito dallo stesso proprietario, sfitta.

##### **2.4.2. Lotto N° 2 - Beni immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) –**

###### **Fr. San Leonardo, Via Maniago N° 16;**

La realtà immobiliare, in capo per l'intera quota di proprietà al  è pervenuta allo stesso in forza dell'atto di compravendita di data 01 luglio 2008 - repertorio N° 33357 - raccolta N° 23476 del Notaio Dott. Guido Bevilacqua da Pordenone (PN), trascritto Pordenone in data 15 luglio 2008 ai N.ri 11748 di Registro

Generale e 7940 di Registro Particolare (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 02.01).

Alla data di sopralluogo nell'unità risied

**2.4.3. Lotto N° 3 - Unità immobiliari in Comune di Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo, Piazza Giulio Cesare N° 16.**

Le particelle su cui attualmente insistono i beni oggetto del presente lotto, in capo per l'intera quota di proprietà a , sono pervenute in forza della Dichiarazione di Comando di data 06 aprile 1998 – repertorio 8647 – raccolta 3990 del Notaio Dott. Francesco Simoncini da Pordenone (PN), trascritta a Pordenone il 06 maggio 1998 ai N.ri 5646 di Registro Generale e 4089 di Registro Particolare (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 02.02).

Alla data di sopralluogo le unità risultano libere e sfitte.

**2.5.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.**

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente presso i competenti uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in capo alle realtà immobiliari oggetto della presente vertono le seguenti formalità:

**2.5.1. Lotto N° 1 - Realtà immobiliare in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Via Lemene “Villaggio Tivoli” alloggio 2-C20;**

- 1) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Venezia in data 27 gennaio 2011, Registro Generale N° 3282, Registro Particolare N° 479, per l'importo di € 180.000,00, a favore della Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero S.P.A., C.F. 03689960239, con sede in Verona (VR), Piazza Nogara N° 2 (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 01.02);
- 2) Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo, iscritta a Venezia in data 26 febbraio 2015, Registro Generale N° 5038, Registro Particolare N° 666, per l'importo di €

180.000,00, a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa, C.F. 00067610931, con sede in San Giorgio della Richinvelda (PN) (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 01.03);

- 3) Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a Venezia in data 17 settembre 2020, Registro Generale N° 25800, Registro Particolare N° 17874, a favore di Red Sea Spv S.R.L., C.F. 04938320266, con sede in Conegliano (TV) (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 01.04);
- 4) Atto Giudiziario, Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio, trascritto a Venezia in data 30 giugno 2021, Registro Generale N° 23867, Registro Particolare N° 17388, a favore di Massa dei creditori

#### **2.5.2. Lotto N° 2 - Beni immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) –**

##### **Fr. San Leonardo, Via Maniago N° 16;**

- 1) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Pordenone in data 14 settembre 2009, Registro Generale N° 13070, Registro Particolare N° 2439, per l'importo di € 113.000,00, a favore della Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero S.P.A., C.F. 03689960239, con sede in Verona (VR) e domicilio ipotecario eletto in Pordenone (PN), Via Mazzini N° 7 (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 02.03);
- 2) Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo, iscritta a Pordenone in data 24 febbraio 2015, Registro Generale N° 2078, Registro Particolare N° 328, per l'importo di € 180.000,00, a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa, C.F. 00067610931, con sede in San Giorgio della Richinvelda (PN) (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 02.04);
- 3) Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a

Pordenone in data 17 settembre 2020, Registro Generale N° 10821, Registro Particolare N° 7547, a favore di Red Sea Spv S.R.L., C.F. 04938320266, con sede in Conegliano (TV) (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 02.05);

- 4) Atto Giudiziario, Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio, trascritto a Pordenone in data 01 luglio 2021, Registro Generale N° 10743, Registro Particolare N° 7871, a favore di Massa dei creditori di   (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 02.06);

### **2.5.3. Lotto N° 3 - Unità immobiliari in Comune di Montereale Valcellina**

#### **(PN) – Fr. San Leonardo, Piazza Giulio Cesare N° 16.**

- 1) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Pordenone in data 14 settembre 2009, Registro Generale N° 13070, Registro Particolare N° 2439, per l'importo di € 113.000,00, a favore della Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero S.P.A., C.F. 03689960239, con sede in Verona (VR) e domicilio ipotecario eletto in Pordenone (PN), Via Mazzini N° 7 (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 02.03);
- 2) Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo, iscritta a Pordenone in data 24 febbraio 2015, Registro Generale N° 2078, Registro Particolare N° 328, per l'importo di € 180.000,00, a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa, C.F. 00067610931, con sede in San Giorgio della Richinvelda (PN) (vedere allegato N° 07 - documento N° 02.04);
- 3) Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a Pordenone in data 17 settembre 2020, Registro Generale N° 10821, Registro Particolare N° 7547, a favore di Red Sea Spv S.R.L., C.F. 04938320266, con sede in Conegliano (TV) (vedere Allegato N. 07 - Documento N. 02.05);
- 4) Atto Giudiziario, Decreto di apertura della procedura di liquidazione del



patrimonio, trascritto a Pordenone in data 01 luglio 2021, Registro Generale N°

10743, Registro Particolare N° 7871, a favore di Massa d

[Redacted]

[Redacted]

Per le cancellazioni dei pesi di cui ai precedenti punti, dovrà essere sostenuta una spesa pari ad arrotondati € 2.000,00 per ciascuna Conservatoria competente.

**2.6.0. SPESE CONDOMINIALI.**

**2.6.1. Lotto N° 1 - Realtà immobiliare in Comune di San Michele al**

**Tagliamento (VE) – Via Lemene “Villaggio Tivoli”, alloggio 2-C20;**

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, fa parte del Villaggio denominato “Tivoli”; l'importo annuo delle spese di manutenzione ordinaria, spettanti alla suddetta unità immobiliare è pari a circa € 900,00 (diconsi euro novecento/00); attualmente vi sono spese straordinarie deliberate e non scadute. Alla data di perizia, le spese scadute e non pagate in capo all'unità ed inerenti gli ultimi due anni d'esercizio antecedenti al procedimento di cui alla presente, ammontano ad € 10.029,92 (diconsi euro diecimilaventinove/92).

Alla stessa data non risultano cause (vedere Allegato N. 08 - Documento N. 01).

**2.6.2. Lotto N° 2 - Beni immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) –**

**Fr. San Leonardo, Via Maniago;**

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto, fanno parte del complesso immobiliare denominato “Residenza Belvedere”; l'importo annuo delle spese di manutenzione ordinaria, spettanti alle suddette unità immobiliari è pari circa € 300,00 (diconsi euro trecento/00); attualmente non vi sono spese straordinarie deliberate e non scadute. Alla data di perizia, non risultano spese scadute e non pagate inerenti gli ultimi due anni d'esercizio antecedenti al procedimento di cui alla presente.

Ad oggi non risultano cause (vedere Allegato N. 08 - Documento N. 02).

**2.6.3. Lotto N° 3 - Unità immobiliari in Comune di Montereale Valcellina**

**(PN) – Fr. San Leonardo, Piazza Giulio Cesare.**

Le unità immobiliari di cui al presente lotto non costituiscono condominio, non hanno spese fisse di gestione e manutenzione e non vi sono spese straordinarie deliberate e/o non ancora scadute, non vi sono nemmeno cause in corso.

**2.7.0. VALUTAZIONE DEI BENI.**

Fatte le debite considerazioni su quanto sopradescritto, tenuto conto di ogni elemento influente, il sottoscritto geometra procede a valutare gli immobili al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli stessi, adottando il metodo del confronto del bene da stimare con altri beni uguali o simili / analoghi, compravenduti recentemente sul mercato locale, dei quali è noto ed accettabile il prezzo, adottando ed applicando eventuali indici correttivi.

Il valore unitario a metro quadrato è stato individuato sia attingendo dalla propria conoscenza ed esperienza dell'attuale mercato immobiliare, sia assumendo informazioni presso colleghi, principali agenzie immobiliari e banche dati telematiche.

Il sottoscritto, passando alla stima diretta degli immobili, con tutti gli annessi e connessi, tenendo presente il grado di vetustà dei singoli fabbricati, l'ubicazione, le esigenze del normale mercato e quant'altro influente nella stima, fatte le dovute proporzioni, ritiene che il valore venale in un comune commercio, da attribuirsi ai medesimi, sia quello che risulta dal sotto esteso prospetto:

**2.7.1. Lotto N° 1 - Realtà immobiliare in Comune di San Michele al**

**Tagliamento (VE) – Via Lemene “Villaggio Tivoli” alloggio 2-C20;**

P.T. – Zona giorno.....mq.	12.78
P.T. – Cucina.....mq.	2.66
P.T. – Portico (50%).....mq.	4.41

P.T. – Giardino esclusivo (25%) .....	mq.	8.94
P.T. – Posto auto scoperto (50%) .....	mq.	5.00
1°P. – Disimpegno .....	mq.	1.73
1°P. – Bagno.....	mq.	3.42
1°P. – Camera.....	mq.	17.90
1°P. – Terrazzo (50%) .....	mq.	0.80
TOTALE .....	mq.	57.64.....mq. 57.64

Superficie convenzionale arrotondata mq. 58.00;

Valore unitario a nuovo € 3.000,00/mq;

Indici correttivi ritenuti da adottare:

- Vetustà 27.00 % (agibilità anno 1977);
- Stato di conservazione e manutenzione mediocre 0.80;

Valore della realtà immobiliare:

Mq. 58.00 x € 3.000,00 x 0.73 x 0.80 = € 101.616,00

**arrotondati € 102.000,00** (diconsi euro centoduemila/00).

Al succitato valore dovranno essere dedotte le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e meglio elencate al punto 2.3.1., pari ad € 7.500,00, oltre alle spese di cui al punto 2.5.0., pari ad € 2.000,00, nonché alle spese di cui al punto 2.6.0. sottopunto 2.6.1. pari ad € 10.029,92; pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il presente “Lotto N° 1” ammonterà ad:

€ 102.000,00 – (7.500,00+2.000,00+10.029,92) = .....€ 82.470,08

(diconsi euro ottantaduemilaquattrocentosettanta/08).

## **2.7.2. Lotto N° 2 - Beni immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) –**

### **Fr. San Leonardo, Via Maniago N° 16;**

P.I. – Autorimessa (50%) .....

mq.	9.92
-----	------

P.I. – Cantina (25%).....mq.	1.41	
P.I. – Posto auto scoperto (25%).....mq.	2.92	
1°P. – Soggiorno-Cucina.....mq.	21.94	
1°P. – Disimpegno .....mq.	2.13	
1°P. – Bagno.....mq.	5.13	
1°P. – Camera.....mq.	12.60	
1°P. – Centrale termica (25%).....mq.	0.24	
1°P. – Terrazzo (25%) .....mq.	1.57	
TOTALE .....	57.86.....mq.	57.86
Superficie convenzionale arrotondata mq.		58.00

Valore unitario a nuovo € 800,00/mq;

Indici correttivi ritenuti da adottare:

- Vetustà 8.00 % (agibilità anno 2008);
- Stato di conservazione e manutenzione normale 1.00;

Valore della realtà immobiliare:

Mq. 58.00 x € 800,00 x 0.92 = € 42.688,00, **arrotondati € 43.000,00** (diconsi euro quarantatremila/00).

Al succitato valore dovranno essere dedotte le spese pro-quota di cui al punto 2.5.0., pari ad € 1.000,00 (€ 2.000,00/2= € 1.000,00); pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il presente Lotto N° 2 ammonterà a:

€ 43.000,00 – 1.000,00 = .....€ 42.000,00

(diconsi euro quarantaduemila/00)

### **2.7.3. Lotto N° 3 - Unità immobiliari in Comune di Montereale Valcellina**

**(PN) – Fr. San Leonardo, Piazza Giulio Cesare.**

Unità commerciale

P.T. – Negozio .....	mq. 19.00	
P.T. – Disimpegno .....	mq. 4.95	
P.T. – Ripostiglio .....	mq. 4.35	
P.T. – Antibagno .....	mq. 1.81	
P.T. – W.C. ....	mq. 1.36	
P.T. – Ufficio.....	mq. 12.36	
TOTALE .....	mq. 43.83.....	mq. 43.83

Superficie convenzionale arrotondata mq. 44.00;

Valore unitario a nuovo € 900,00/mq;

Indici correttivi ritenuti da adottare:

- Vetustà 23.50 % (concessione anno 1984);
- Stato di conservazione e manutenzione normale 1.00;

Valore della realtà immobiliare:

Mq. 44.00 x € 900,00 x 0.765 = € 30.294,00

**arrotondati € 30.000,00** (diconsi euro trentamila/00).

Al succitato valore dovranno essere dedotte le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e meglio elencate al punto 2.3.3., pari ad € 4.500,00, oltre alle spese pro-quota di cui al punto 2.5.0., pari ad € 1.000,00 (€ 2.000,00/2= € 1.000,00),; pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il presente “Lotto N° 3” ammonterà ad:

€ 30.000,00 – (4.500,00 + 1000,00) = .....€ 24.500,00

(diconsi euro ventiquattromilacinquecento/00)

## **2.8.0. SCHEMA RIEPILOGATIVO DEI BENI.**

### **Lotto N° 1**

Immobile in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Loc. Bibione, Via



Lemene – Villaggio “Tivoli”.

Piena proprietà, intes

Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Foglio 49.

Catasto Fabbricati:

Mappale 699 - Sub. 2 - A/7 - Cl. 7 - Vani 3,5.

**Si indica il più probabile valore di mercato del bene di cui al presente**

**Lotto N° 1 in arrotondati € 82.500,00 (diconsi euro ottantaduemilacinquecento/00).**

\*\*\* \*\*

**Lotto N° 2**

Immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.

Piena proprietà, int

Comune di Montereale Valcellina (PN) - Foglio 43.

Catasto Fabbricati:

Mappale 514 - Sub. 4 - A/2 - Cl. 1 - Vani 3,5;

Mappale 514 - Sub. 12 - C/6 - Cl. 3 – Mq. 20.

**Si indica il più probabile valore di mercato del bene di cui al presente**

**Lotto N° 2 in € 42.000,00 (diconsi euro quarantaduemila/00).**

\*\*\* \*\*

**Lotto N° 3**

Immobili in Comune di Montereale Valcellina (PN) – Fr. San Leonardo.

Piena proprietà,

Comune di Montereale Valcellina (PN) - Foglio 48.

Catasto Fabbricati:

Mappale 36 - Sub. 7 - D/5;

Mappale 36 - Sub. 8 - C/1 - Cl. 3 – Mq. 34.

Si indica il più probabile valore di mercato del bene di cui al presente **Lotto N° 3 in € 24.500,00** (diconsi euro ventiquattromilacinquecento/00).

### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto geometra, con quanto suesposto ritiene di aver fedelmente assolto al compito affidatogli; pertanto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

La presente è estesa in ventiquattro facciate intere dattiloscritte e finquì della venticinquesima, oltre agli allegati ed alle formalità di chiusura.

Portogruaro li 18 aprile 2023

L'esperto estimatore

- Geom. Luca Stefanuto -

Firmato digitalmente da

**LUCA STEFANUTO**

O = Collegio dei Geometri di Venezia  
 T = Geometra  
 SerialNumber =  
 TINIT-STFLCU66D26G914G  
 C = IT  
 Data e ora della firma: 18/04/2023  
 17:32:21

Allegati:

Allegato 01 – Verbale di sopralluogo;

Allegato 02 – Estratti dalla mappa catastale

Documento 01 – Lotto N° 1;

Documento 02 – Lotto N° 2;

Documento 03 – Lotto N° 3;

Allegato 03 – Visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate – C.T. e C.F.

Documento 01 – Lotto N° 1;

Documento 02 – Lotto N° 2;

Documento 03 – Lotto N° 3;

Allegato 04 – Planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia delle Entrate

Documento 01 – Lotto N° 1;

Documento 02 – Lotto N° 2;

Documento 03 – Lotto N° 3;

Allegato 05 – Documentazione fotografica

Documento 01 – Lotto N° 1;

Documento 02 – Lotto N° 2;

Documento 03 – Lotto N° 3;

Allegato 06 – Estratti dagli Strumenti Urbanistici

Documento 01 – Lotto N° 1;

Documento 02 – Lotto N° 2;

Documento 03 – Lotto N° 3;

Allegato 07 – Ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate

Documento 01 – Ufficio Provinciale di Venezia;

Documento 02 – Ufficio Provinciale di Pordenone;

Allegato 08 – Spese condominiali

Documento 01 – Lotto N° 1;

Documento 02 – Lotto N° 2.