

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **191/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2023 ore 15:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1 - Casa bifamiliare con scoperto,  
garage e fabbricati ad uso deposito**  
**Lotto 2 - Terreni agricoli ed in parte  
edificabili**

**Esperto alla stima:** Per.Ind. Bruno Lazzaroni

**Codice fiscale:** LZZBRN56L30I904J

**Partita IVA:** 00222810939

**Studio in:** Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo

**Telefono:** 042740431

**Fax:** 0427928200

**Email:** studiobrunolazzaroni@gmail.com

**Pec:** bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Concordia n.2 - Località Pozzi - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa bifamiliare con scoperto, garage e fabbricati ad uso deposito

**Corpo:** A - Abitazione piano terreno

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

**Dati Catastali:**

**Foglio 16, particella 227, subalterno 2**, scheda catastale T352508, indirizzo Via Concordia n.2/A, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 6, superficie mq.111, escluse aree scoperte mq.109, rendita € 316,07

**Corpo:** B - Abitazione piano primo

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

**Dati Catastali:**

**Foglio 16, particella 227, subalterno 3**, scheda catastale T352511, indirizzo Via Concordia n.2/B, piano 1, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.109, escluse aree scoperte mq.106, rendita € 263,39

**Corpo:** C - Autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:**

**Foglio 16, particella 227, subalterno 4**, scheda catastale T352512, indirizzo Via Concordia, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.43, superficie mq.47, rendita € 33,31

**Corpo:** D - Depositi

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:**

**Foglio 16, particella 227, subalterno 5**, scheda catastale T352513, indirizzo Via Concordia, piano T-1, categoria C/2, classe 8, consistenza mq.79, superficie mq.95, rendita € 57,12

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli ed in parte edificabili

**Corpo:** Terreni

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

**Foglio 16, particella 50**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale mq.2310, reddito dominicale: € 25,98, reddito agrario: € 14,32

**Foglio 16, particella 225**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale mq.2310, reddito dominicale: € 25,98, reddito agrario: € 14,32

**Foglio 16, particella 226**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale mq.2310, reddito dominicale: € 25,98, reddito agrario: € 14,32

**Foglio 16, particella 410**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale mq.720, reddito dominicale: € 8,10, reddito agrario: € 4,46

## 2. Possesso

**Bene:** Via Concordia n.2 - Località Pozzi - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa bifamiliare con scoperto, garage e fabbricati ad uso deposito

**Corpo:** A - Abitazione piano terreno

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - Abitazione piano primo

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.

**Corpo:** C - Autorimessa

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** D - Depositi

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli ed in parte edificabili

**Corpo:** Terreni

**Possesso:** In uso a terzi

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Concordia n.2 - Località Pozzi - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa bifamiliare con scoperto, garage e fabbricati ad uso deposito

**Corpo:** A - Abitazione piano terreno

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - Abitazione piano primo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C - Autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** D - Depositi

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli ed in parte edificabili

**Corpo:** Terreni

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Concordia n.2 - Località Pozzi - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa bifamiliare con scoperto, garage e fabbricati ad uso deposito

**Corpo:** A - Abitazione piano terreno

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli ed in parte edificabili

**Corpo:** Terreni

**Creditori Iscritti:**

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Concordia n.2 - Località Pozzi - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa bifamiliare con scoperto, garage e fabbricati ad uso deposito

**Corpo:** A - Abitazione piano terreno

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Abitazione piano primo

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C - Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D - Depositi

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli ed in parte edificabili

**Corpo:** Terreni

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Concordia n.2 - Località Pozzi - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa bifamiliare con scoperto, garage e fabbricati ad uso deposito

**Corpo:** A - Abitazione piano terreno

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente

**Corpo:** B - Abitazione piano primo

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente

**Corpo:** C - Autorimessa

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente

**Corpo:** D - Depositi

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli ed in parte edificabili

**Corpo:** Terreni

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Concordia n.2 - Località Pozzi - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa bifamiliare con scoperto, garage e fabbricati ad uso deposito

**Corpo:** A - Abitazione piano terreno

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** B - Abitazione piano primo

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** C - Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** D - Depositi

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli ed in parte edificabili

**Corpo:** Terreni

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Concordia n.2 - Località Pozzi - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Casa bifamiliare con scoperto, garage e fabbricati ad uso deposito

**Prezzo base d'asta:** € 161.000,00

**Lotto:** 002 - Terreni agricoli ed in parte edificabili

**Prezzo base d'asta:** € 35.600,00

## Premessa

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 16.06.2023 (All.1) nella presente Esecuzione Immobiliare, comunica che in data 26.7.2023 si è compiuto l'accesso agli immobili alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ figlio dell'esecutata e dell'avv. \_\_\_\_\_ legale di quest'ultima, sono state

rilevate alcune misure e scattate le fotografie (All.24) che fanno parte della documentazione allegata.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione comprende un fabbricato residenziale bifamiliare, altri fabbricati accessori ed un appezzamento di terreno.

Anche a seguito del sopralluogo lo scrivente ritiene tecnicamente e convenientemente opportuno suddividere i beni pignorati in due lotti distinti: nel lotto n.1 vengono inseriti tutti i fabbricati edificati sulla particella 227 del foglio 16 questo perché, sebbene l'edificio principale comprenda due distinti alloggi, sussistono di fatto alcune promiscuità che non giustificano le procedure necessarie a renderli indipendenti sia perché l'impianto di riscaldamento e relativa unica caldaia serve entrambi gli alloggi, sia perché per lo scoperto circostante i fabbricati è difficilmente divisibile al fine di evitare l'utilizzo promiscuo come ora avviene, e così dicasi per i fabbricati accessori (posti auto, depositi ecc.). In buona sostanza si accentuerebbero servitù di passaggio e di veduta, interferendo negativamente anche sulla privacy dei residenti e rendendo commercialmente poco appetibile il bene.

Nel lotto n.2 sono ricompresi tutti i terreni, in parte agricoli ed in parte edificabili, identificati da diverse particelle catastali adiacenti tra di loro a formare un unico appezzamento ben individuabile.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Località Pozzi**  
Via Concordia n.2

**Lotto: 001 - Casa bifamiliare con scoperto, garage e fabbricati ad uso deposito**

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

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

Non è stata presentata la Dichiarazione di Successione in morte di

*lasciando eredi legittimi la moglie*

*anche se risulta trascritta la rinuncia all'eredità del padre*

*daparte del figlio*

*e l'accettazione dell'eredità da parte della moglie*

*A*

*(All.21).*

*Pertanto gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de cuius*

*per l'intero.*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento del piano terra.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele al Tagliamento - Località Pozzi, Via Concordia n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Come precedentemente esposto, *gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de cuius*

*per l'intero in quanto non è stata presentata la Dichiarazione di Successione anche se risulta trascritta la rinuncia all'eredità da parte del figlio*

*e l'accettazione dell'eredità da parte della moglie*

*(All.21).*

**Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa All.3, Visura catastale All.4)**

**Intestazione:**

**Foglio 16, particella 227, subalterno 2**, scheda catastale T352508 (All.8), indirizzo Via Concordia n.2/A, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 6, superficie mq.111, escluse aree scoperte mq.109, rendita € 316,07

Derivante da: Atto del 28/04/2000 Notaio SPANO' Guido con sede a Latisana (UD) Repertorio n.40484/10451 (All.20)

Confini: Nord scoperto pertinenziale sub.1 e centrale termica comune ai sub.2 e 3; Sud, Est ed Ovest scoperto pertinenziale sub.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'intestato è deceduto in data 20/09/2018.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di successione e voltura catastale per tutti i corpi della presente esecuzione

Denuncia di successione e voltura catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00 complessivamente per tutti i corpi della presente esecuzione**

Note: sono escluse le imposte che vanno calcolate sulla base delle agevolazioni/diritti spettanti agli eredi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato inserimento in Mappa e accatastamento di due fabbricati accessori presenti nell'area scoperta sub.4 (tettoia abusiva e baracca in lamiera)

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Per il mancato accatastamento dei fabbricati accessori, non vengono indicati oneri per la regolarizzazione in quanto, essendo anche edificati abusivamente, si ritiene conveniente la loro demolizione, quantificata al successivo punto 7.1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale (**per tutti i corpi della presente esecuzione**)

**Identificativo corpo: B - Abitazione del piano primo.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in in San Michele al Tagliamanto - Località Pozzi, Via Concordia n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Venerina FILIPPI- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Come precedentemente esposto, *gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de cuius per l'intero in quanto non è stata presentata la Dichiarazione di Successione anche se risulta trascritta la rinuncia all'eredità da parte del figlio e l'accettazione dell'eredità da parte della moglie (All.21).*

**Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa All.3, Visura catastale All.4)**

Intestazione:

**Foglio 16, particella 227, subalterno 3**, scheda catastale T352511 (All.9), indirizzo Via Concordia n.2/B, piano 1, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5, superficie mq.109, escluse aree scoperte mq.106, rendita € 263,39

Derivante da: Atto del 28/04/2000 Notaio SPANO' Guido con sede a Latisana (UD) Repertorio n.40484/10451 (All.20)

Confini: Nord, Sud, Est ed Ovest muri perimetrali

**Identificativo corpo: C - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, autorimesse [C6] sito in in San Michele al Tagliamanto - Località Pozzi, Via Concordia n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Come precedentemente esposto, *gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de*

cuius [REDACTED] per l'intero in quanto non è stata presentata la Dichiarazione di Successione anche se risulta trascritta la rinuncia all'eredità da parte del figlio [REDACTED] e l'accettazione dell'eredità da parte della moglie [REDACTED] (All.21).

**Identificato al catasto Fabbricati:** (Estratto di Mappa All.3, Visura catastale All.4)

Intestazione: [REDACTED]

**Foglio 16, particella 227, subalterno 4**, scheda catastale T352512 (All.10), indirizzo Via Concordia, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.43, superficie mq.47, rendita € 33,31

Derivante da: Atto del 28/04/2000 Notaio SPANO' Guido con sede a Latisana (UD) Repertorio n.40484/10451 (All.20)

Confini: Nord, Sud ed Ovest scoperto pertinenziale sub.1, Est sub.5

**Identificativo corpo: D - Depositi.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in in San Michele al Tagliamanto - Località Pozzi, Via Concordia n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Come precedentemente esposto, gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de cuius [REDACTED] per l'intero in quanto non è stata presentata la Dichiarazione di Successione anche se risulta trascritta la rinuncia all'eredità da parte del figlio [REDACTED] e l'accettazione dell'eredità da parte della moglie [REDACTED] (All.21).

**Identificato al catasto Fabbricati:** (Estratto di Mappa All.3, Visura catastale All.4)

Intestazione:

**Foglio 16, particella 227, subalterno 5**, scheda catastale T352513 (All.11), indirizzo Via Concordia, piano T-1, categoria C/2, classe 8, consistenza mq.79, superficie mq.95, rendita € 57,12

Derivante da: Atto del 28/04/2000 Notaio SPANO' Guido con sede a Latisana (UD) Repertorio n.40484/10451 (All.20)

Confini: Nord, Sud, Est ed Ovest scoperto pertinenziale sub.1

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Edificio bifamiliare su due livelli con accessori e pertinenze comuni, edificati sulla particella 227 che sono: il fabbricato principale di due piani fuori terra, con un alloggio per piano, è edificio in muratura con solai di piano in latero-cemento e copertura a due falde inclinate, manto in tegole di cemento.

Completano il lotto 1 i fabbricati accessori destinati a garage e magazzino, ex pollai e porcilaie ora depositi, legnaia e cantina con sovrastante granaio. Tutti gli edifici sono disimpegnati dal cortile al quale si accede unicamente dalla strada comunale Via Concordia al civico n.2. La superficie lorda catastale del lotto è di mq.1.590 (Visura All.5).

**Caratteristiche zona:** 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:** agricole

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Centri turistici balneari e lagunari di Bibione e Lignano.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Latisana 6 km, Ospedale civile Latisana 5 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione piano terreno**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Concordia n.2**

**Occupato dal debitore**

**Identificativo corpo: B - Abitazione piano primo**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Concordia n.2**

**Occupato da** senza alcun titolo.

**Identificativo corpo: C - Autorimessa**

**Stalle, scuderie, autorimesse [C6] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Concordia n.2**

**Occupato dal debitore**

**Identificativo corpo: D - Depositi**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Concordia n.2**

**Occupato dal debitore**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

debitore non datore di ipoteca; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Spanò Guido in data 19/02/2004 ai nn. 55790/15157; Iscritta a Venezia ai nn.8004/1680 in data 02/03/2004; Importo ipoteca: € 270.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Portogruaro in data 18/02/2008 ai nn.67/2008; Iscritta a Venezia in data 26/03/2009 ai nn.9966/2077; Importo ipoteca: € 10.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Bruno Panella in data 24/12/2013 ai nn.85736/36893; Iscritta a Venezia in data 27/12/2013 ai nn.34639/5073; Importo ipoteca: € 70.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/12/2022 ai nn.2743, trascritta a Venezia in data 19/12/2022 ai nn. 46302/33066.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto per causa di morte a favore di

Derivante da: accettazione espressa di eredità; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/02/2023 ai nn.191/22 trascritto a Venezia in data 01/06/2023 ai nn.18063/13646.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione piano terreno e B - Abitazione piano primo e C - Autorimessa e D - Depositi

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

**Spese di gestione condominiale: ----**

**Identificativo corpo: A - Abitazione piano terreno**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Concordia n.2**

**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:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: cod. ident. 92499/2023 dell'11/09/2023 a firma del  
(All.22)**

**Indice di prestazione energetica: E**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: B - Abitazione piano primo**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Concordia n.2**

**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:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: cod. ident. 92514/2023 dell'11/09/2023 a firma del  
(All.23)**

**Indice di prestazione energetica: D**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: C - Autorimessa**

**Stalle, scuderie, autorimesse [C6] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Concordia n.2**

**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:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuta**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: D - Depositi**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Concordia n.2**

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non dovuta

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:**

in forza di:

- quota di 1/3 per Successione legittima del padre \_\_\_\_\_ apertasi il 12 luglio 1995, giusta dichiarazione registrata all'Ufficio del Registro di Portogruaro il 29.11.1995 n.55 vol.302 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Venezia il 20 marzo 1997 ai nn.7150/5085, a favore del coniuge \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 ciascuno, con riserva del diritto di abitazione del Fg.16 mapp.227 sub.2 a favore del coniuge \_\_\_\_\_

- quota di 2/3 per Donazione del 28/04/2000 rep.40484/10451, notaio Guido Spanò di Latisana (All.20) ivi registrato il 17/05/2000 al n.157/1V e trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio il 17/05/2000 ai nn.15396/10383, da \_\_\_\_\_ Si manteneva il diritto di abitazione a favore di \_\_\_\_\_ successivamente deceduta in data 8 dicembre 2001.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione piano terreno e B - Abitazione piano primo e C - Autorimessa e D - Depositi

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1152/1961 (All.12)

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione

Rilascio in data 07/10/1961 prot.1381

Inizio Lavori 16/10/1961, Fine Lavori 06/08/1962 per il piano terra

Inizio Lavori 31/08/1968, Fine Lavori 30/08/1970 per il piano primo (All.14)

Reso abitabile con il permesso n.2397 del 09/02/1972 (All.13)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione piano terreno e B - Abitazione piano primo

Numero pratica: 13191 (5099/ED) (All.16)

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di recinzione

Rilascio in data 02/11/1971 al n. di prot. 13191

**Dati precedenti relativi ai corpi:** tutti

Numero pratica: 540/2000 (All.15)

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47)

Per lavori: opere abusivamente eseguite

Rilascio in data 27/04/2000

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2000 (All.15)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** tutti

Numero pratica: 9398 (All.17)

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di recinzione

Rilascio in data 12/01/1984 al n. di prot. 24555

**Dati precedenti relativi ai corpi:** tutti

### 7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si è reperita alcuna autorizzazione relativamente alla tettoia di mt.10,80x3,50 =mq.37,80 realizzata sul confine nord con il mappale 457 in continuità al fabbricato legnaia e cantina e rappresentata dalla foto 31, né della fatiscante baracca in lamiera realizzata a ridosso della facciata Nord del fabbricato adibito a autorimesa/deposito e rappresentata dalla foto 27.

Regolarizzabili mediante: demolizione trattandosi di opere abusivamente edificate

Demolizione: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità edilizia limitatamente ai fabbricati sanati nel 2000.

### 7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale Variante n.7
Zona omogenea:	Sottozona B3
Norme tecniche di attuazione:	Per normativa e vincoli, vedasi Estratto dal PRGC e NTdA All.18 e CDU All.19
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** tutti

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione piano terreno**

**Particella 227 sub.2 appartamento del piano terra**, comprende l'ingresso (foto 6) con portoncino blindato (foto 5), la cucina (foto 7), il soggiorno (foto 8), tre camere da letto (foto 9 e 10) ed il bagno (foto 11). Tutti i pavimenti sono in piastrelle che, come le altre finiture, risalgono all'epoca della costruzione, sono invece in PVC con vetro termico tutti i serramenti esterni di recente installazione. Radiatori del tipo "a piastre" (foto 12) in tutte la stanze. La superficie lorda commerciale è di mq. 104 circa e quella della terrazza è di mq. 8. E' completamente arredato e pare abitato. Al sopralluogo l'appartamento si presenta in discreto stato. Sempre al piano terra, in ampliamento sul retro è stata realizzata la cella termica e lavanderia di mq.10 circa (foto 3 e 4) unica per entrambi gli appartamenti, così dicasi dell'unico generatore di calore alimentato a gas metano ivi installato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,80**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento mq.104	1,00	104,00	€ 650,00
Terrazza	sup lorda di pavimento mq.7,80	0,30	2,34	€ 650,00
Cella termica (quota 1/2)	sup lorda di pavimento mq.10,00/2 = mq.5,00	0,50	2,50	€ 650,00

**108,84**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B - Abitazione piano primo**

**Particella 227 sub.3 appartamento del primo piano** raggiungibile attraverso la comoda scala esterna in muratura, a due rampe con gradini prefabbricati e rivestiti (foto 13). Comprende l'ingresso, con portoncino blindato come quello della terrazza retro (foto 16), aperto sul soggiorno (foto 14) e sulla cucina (foto 15), tre camere da letto (foto 17, 18 e 19) ed il bagno (foto 20). Da dichiarazione ricevuta in sopralluogo risulta che l'appartamento è stato ristrutturato nel 2006, non è stata però esibita alcuna documentazione tecnica né certificazione degli impianti a dimostrazione dell'anno, consistenza e regolarità degli interventi. A vista si accerta che le finitura sono di recente realizzazione, tutti i pavimenti sono in laminato di legno prefinito ad esclusione del bagno che è in piastrelle ceramiche; i serramenti sono in PVC con vetro termico ed è dotato di climatizzatore con motore esterno (foto 3) e split nel corridoio.

Al sopralluogo l'appartamento si presenta in buono stato, completamente arredato in quanto abitato dal figlio dell'esecutata.

Al sottotetto, che non è stato ispezionato, si accede unicamente mediante botola a soffitto.

Gode della comproprietà della cella termica e lavanderia di mq.10 circa (foto 3 e 4) e dell'unico generatore di calore alimentato a gas metano ivi installato per entrambi gli appartamenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,76**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento mq.104	1,00	104,00	€ 950,00
Terrazze	sup lorda di pavimento mq.9,76	0,50	4,88	€ 950,00
Cella termica (quota 1/2)	sup lorda di pavimento mq.10,00/2 = mq.5,00	0,50	2,50	€ 650,00

**111,38**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **C - Autorimessa**

**Particella 227 sub.4 è la porzione adibita a garage** di un fabbricato di unico piano fuori terra (foto 21) abusivamente realizzato nel 1971 successivamente sanato nel 2000 come si dirà nel capitolo dedicato.

Realizzato in muratura di blocchi di cemento intonacata al grezzo, tetto ad unica falda con modesta struttura di legno a sostegno della copertura in lastre ondulate probabilmente di Eternit; è privo di particolari finiture e impianti e del serramento di chiusura.

La superficie lorda è di mq.47, come detto destinato al ricovero di due auto. Si presenta usato ed in modesto stato di conservazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **D - Depositi**

**Particella 227 sub.5 è la porzione, adibita a magazzino** (foto 23), dell'anzi descritto fabbricato del quale rispecchia genesi e caratteristiche, realizzato in aderenza ad analoga costruzione confinante la superficie è di mq.27 circa ed è utilizzato per il ricovero di vario materiale e suppellettili. Si prolunga a Nord con gli ex pollai e porcilaie che sono modeste costruzioni ad unico piano (foto 25), di altezza media mt.1,70, superficie coperta lorda mq.16,50 circa, murature in blocchi di cemento non intonacate, copertura ad unica falda in lastre ondulate probabilmente di Eternit, già pollai e porcilaia quindi prive di finiture ed impianti.

L'immobile descritto si trova per la gran parte in stato di abbandono.

E' inoltre presente una precaria costruzione in tubi di ferro e lamiera rappresentata dalla foto 26 che è senza dubbio abusiva e va demolita.

L'altro fabbricato ubicato sul limite nord della proprietà (foto da 27 a 30) è adibito a deposito; è una modesta costruzione che si sviluppa nei due vani al piano terra della superficie lorda di pianta di mq.30 circa ed in parte al primo piano (foto 30) con unico vano della superficie lorda di mq.15 circa, raggiungibile mediante scala esterna in ferro (foto 29).

Le murature perimetrali sono state realizzate in blocchi di cemento per la maggior parte prive di intonaco, il solaio di piano è in legno e l'impianto elettrico è a vista; copertura con minuta struttura in legno e manto in lastre ondulate probabilmente di Eternit. Lo stato è di parziale abbandono specie per il primo piano che è stato anche danneggiato dal recente nubifragio.

Si ritiene che la tettoia rappresentata dalla foto 31 delle dimensioni di mt.10,80x3,50 =mq.37,80, realizzata sul confine nord con il mappale 457 in continuità al fabbricato legnaia e cantina anzidescritti, sia abusiva in quanto nessuna documentazione si è reperita con l'accesso agli atti né l'esecutao ha fornito prova della sua regolarità, è pertanto una costruzione da demolire considerata anche la precarietà strutturale ed i danni subiti dal recente nubifragio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq.88,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Nel calcolo del valore degli immobili si è tenuto conto anche dell'incidenza del terreno che nello specifico ha una superficie catastale di mq.1.590 ed è comune a tutti i fabbricati sullo stesso ubicati.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di SanMichele al Tagliamento; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Comune di San Michele al Tagliamento, Abitazioni civili, stato normale min € 700,00 max € 1.000,00

Borsino Immobiliare: Comune di San Michele al Tagliamento, Abitazioni in fascia media, min € 830,00 max € 1.115,00;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - Abitazione piano terreno. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.746,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	104,00	€ 650,00	€ 67.600,00
Terrazza	2,34	€ 650,00	€ 1.521,00
Cella termica (quota 1/2)	2,50	€ 650,00	€ 1.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.746,00
Valore corpo			€ 70.746,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.746,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.746,00

### B - Abitazione piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.061,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	104,00	€ 950,00	€ 98.800,00
Terrazze	4,88	€ 950,00	€ 4.636,00
Cella termica (quota 1/2)	2,50	€ 650,00	€ 1.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.061,00
Valore corpo			€ 105.061,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.061,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.061,00

### C - Stalle, scuderie, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

### D - Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento del piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	108,84	€ 70.746,00	€ 70.746,00
B - Appartamento del piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	111,38	€ 105.061,00	€ 105.061,00
C - Autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
D - Depositi	Abitazione di tipo economico [A3]	0,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
				€ 196.807,00

**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% )	€ 29.521,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 161.286,00
	<b>arrot. € 161.000,00</b>

**Lotto: 002 - Terreni agricoli ed in parte edificabili**

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

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

*Non è stata presentata la Dichiarazione di Successione in morte di*

*lasciando eredi legittimi la moglie*

*anche se risulta trascritta la rinuncia all'eredità del padre da*

*parte del figlio*

*e l'accettazione dell'eredità da parte della moglie*

*A*

*(All.21).*

*Pertanto gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de cuius*

*per l'intero.*

## 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Terreni.**

**agricoli sito in frazione: Località Pozzi, Via Concordia**

Note: in parte edificabili

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Come precedentemente esposto, *gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de cuius*

*per l'intero in quanto non è stata presentata la Dichiarazione di*

*Successione anche se risulta trascritta la rinuncia all'eredità da parte del figlio*

*(All.21).*

**Identificato al catasto Terreni: (Estratto di Mappa All.3, Visura catastale All.6)**

Intestazione:

**Foglio 16, particella 50**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale mq.2310, reddito dominicale: € 25,98, reddito agrario: € 14,32

Derivante da: Atto del 17/04/2000 Pubblico ufficiale SPANO' Sede Latisana (UD) Repertorio n.40484 - UR Sede Latisana (UD) Registrazione n.121 registrato in data 17/04/2000 - Voltura n.126655.1/2000 - Pratica n.365225 in atti dal 27/12/2001 (All.20)

Confini: Nord mapp.43, Est mapp.225, Sud mapp.57, Ovest mapp.49

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**Foglio 16, particella 225**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale mq.2310, reddito dominicale: € 25,98, reddito agrario: € 14,32

Derivante da: Atto del 17/04/2000 Pubblico ufficiale SPANO' Sede Latisana (UD) Repertorio n.40484 - UR Sede Latisana (UD) Registrazione n.121 registrato in data 17/04/2000 - Voltura n.126655.1/2000 - Pratica n.365225 in atti dal 27/12/2001 (All.20)

Confini: Nord mapp.44 e 288, Est mapp.226, Sud mapp.58, Ovest mapp.50

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**Foglio 16, particella 226**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale mq.2310, reddito dominicale: € 25,98, reddito agrario: € 14,32

Derivante da: Atto del 17/04/2000 Pubblico ufficiale SPANO' Sede Latisana (UD) Repertorio n.40484 - UR Sede Latisana (UD) Registrazione n.121 registrato in data 17/04/2000 - Voltura n.126655.1/2000 - Pratica n.365225 in atti dal 27/12/2001 (All.20)

Confini: Nord mapp.288 e 394, Est mapp.410, Sud mapp.59, Ovest mapp.225

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**Foglio 16, particella 410**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale mq.720, reddito dominicale: € 8,10, reddito agrario: € 4,46

Derivante da: Atto del 17/04/2000 Pubblico ufficiale SPANO' Sede Latisana (UD) Repertorio n.40484 - UR Sede Latisana (UD) Registrazione n.121 registrato in data 17/04/2000 - Voltura n.126655.1/2000 - Pratica n.365225 in atti dal 27/12/2001 (All.20)

Confini: Nord mapp.457, Est mapp.227, Sud mapp.59, Ovest mapp.226

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'intestato è deceduto in data 20/09/2018.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di successione e voltura catastale per tutti i corpi della presente esecuzione

Denuncia di successione e voltura catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00 complessivamente per tutti i corpi della presente esecuzione**

Note: sono escluse le imposte che vanno calcolate sulla base delle agevolazioni/diritti spettanti agli eredi.

Sul mappale 410) insiste una baracca di cantiere in lamiera abusivamente edificata

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Oneri Totali: calcolati nella sezione conformità edilizia

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

**Caratteristiche zona:** 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:** agricole

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Centri turistici balneari e lagunari di Bibione e Lignano.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Latisana 6, Ospedale civile Latisana 5

**11.STATO DI POSSESSO:**

Ceduto in uso a terzi senza contratto di locazione

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di

debitore non datore di ipoteca; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Spanò Guido in data 19/02/2004 ai nn.55790/15157; Iscritta a Venezia ai nn.8004/1680 in data 02/03/2004; Importo ipoteca: € 270.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Portogruaro in data 18/02/2008 ai nn.67/2008; Iscritta a Venezia in data 26/03/2009 ai nn.9966/2077; Importo ipoteca: € 10.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Bruno Panella in data 24/12/2013 ai nn.85736/36893; Iscritta a Venezia in data 27/12/2013 ai nn.34639/5073; Importo ipoteca: € 70.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/12/2022 ai nn.2743, trascritta a Venezia in data 19/12/2022 ai nn. 46302/33066.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto per causa di morte a favore di

Derivante da: accettazione espressa di eredità; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/02/2023 ai nn.191/22 trascritto a Venezia in data 01/06/2023 ai nn.18063/13646.

**13. 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

in forza di:

- quota di 1/3 per Successione legittima del padre

giusta dichiarazione registrata all'Ufficio del Registro di Portogruaro il 29.11.1995 n.55 vol.302 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Venezia il 20 marzo 1997 ai nn.7150/5085, a

favore del coniuge e dei figli per la quota di 1/3 ciascuno, con riserva del diritto di abitazione del Fg.16 mapp.227 sub.2 a favore del coniuge  
 - quota di 2/3 per Donazione del 28/04/2000 rep.40484/10451, notaio Guido Spanò di Latisana (All.20) ivi registrato il 17/05/2000 al n.157/1V e trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio il 17/05/2000 ai nn.15396/10383, da Si manteneva il diritto di abitazione a favore di successivamente deceduta in data 8 dicembre 2001.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

### 15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una vetusta baracca di cantiere in lamiera sulla particella 410, abusiva e pertanto da demolire  
 Non si è Regularizzabili mediante: demolizione trattandosi di opera abusivamente edificata  
 Demolizione: € 1.000,00  
 Oneri Totali: € 1.000,00

### 15.2 Conformità urbanistica

#### agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale Variante n.7
Zona omogenea:	foglio 16 mappale 50-225 "Sottozona E2 - Agricola Produttiva"; foglio 16 mappale 226 parte "Sottozona E2 - Agricola Produttiva" e parte "Sottozona B3"; foglio 16 mappale 410 "Sottozona B3".
Norme tecniche di attuazione:	Per normativa e vincoli, vedasi Estratto dal PRGC e NTdA All.18 e CDU All.19
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni**

Terreni in parte agricoli ed in parte edificabili, a formare un unico appezzamento di terreno pianeggiante formato dalle particelle 50, 225, 226 e 410 adiacenti tra di loro, di forma regolare della superficie totale catastale di mq.7.650, attualmente coltivato a mais e condotto da terzi senza alcun contratto di locazione, ma solamente con accordi verbali (ciò risulta da espressa dichiarazione rilasciata e verbalizzata in occasione dell'accesso ai beni pignorati). E' privo di costruzioni, fatta salva la presenza sulla particella 410 di una vetusta baracca di cantiere in lamiera, ed è privo di impianto irriguo. Accesso garantito dalla strada sterrata e presenza di elettrodotto che genera l'evidente servitù della quale lo scrivente non ha però trovato documentazione.

Ai fini della consistenza lo scrivente si attiene alla superficie catastale riportata in visura per ciascuna particella, del resto l'intero appezzamento è ben individuato almeno su due lati: quello Sud confinante con la strada sterrata (quest'ultima però non compare nella mappa catastale **All.3**) e quello Est confinante con la particella 227 (lotto 1) e materializzato dalla recinzione esistente. Per questo motivo non si è ritenuto necessario il rilievo topografico del bene.

Dalla sovrapposizione alla Mappa catastale dell'estratto dell'elaborato grafico di P.R.G. variante n.7 (**All.18**) e dal successivo calcolo grafico risultano edificabili in "Sottozona B3" circa mq.2.000 mentre la restante superficie catastale di circa mq.5.650 è classificata "Sottozona E2 – Agricola Produttiva". Per la specifica normativa urbanistica si rimanda al contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica n.106 datato 28.8.2023 **All.19**, con l'avvertenza che la Variante urbanistica n.7 del 30.11.2020 è stata solamente adottata ed il Genio Civile di Venezia ha formulato proprie prescrizioni vincolanti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.650,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
agricola	sup lorda di pavimento	1,00	5.650,00	€ 4,50
edificabile	sup lorda di pavimento	1,00	2.000,00	€ 10,00

**7.650,00**

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento; Agenzie immobiliari

**16.2 Valutazione corpi:****Terreni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.425,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricola	5.650,00	€ 4,50	€ 25.425,00
edificabile	2.000,00	€ 10,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.425,00
Valore corpo			€ 45.425,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.425,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.425,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni	agricolo e residenziale	7.650,00	€ 45.425,00	€ 45.425,00

**16.3 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% )	€ 6.814,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.611,00
<b>arrotondato a:</b>	<b>€ 35.600,00</b>

Data generazione: 20-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Per.Ind. Bruno Lazzaroni**