
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **199/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA:
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della De-
lizia
Telefono: 340.7655427
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pola 8 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: San Michele Al Tagliamento (VE) loc. Bibione, è comune con quasi 12.000 abitanti posto geograficamente sulla fascia sud-est della provincia di Venezia, a confine con la regione Friuli Venezia Giulia. La località balneare di Bibione è sita a circa 16 Km dal centro cittadino di San Michele Al Tagliamento (VE), nonostante la distanza, la località è completamente autonoma di servizi alla popolazione, essendo zona turistica balneare.

Lotto: 001

Corpo: Corpo 1

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 50, particella 3107, indirizzo via Pola, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria D/1, classe 1, rendita € € 2.200,11, sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 50, particella 3107, qualità Ente Urbano, superficie catastale 3.050 mq

Corpo: Corpo 2

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 50, particella 3221, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 23.238 mq, reddito dominicale: € 156,02, reddito agrario: € 96,01

2. Possesso

Bene: Via Pola 8 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Corpo 1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Corpo 2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pola 8 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Corpo 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Corpo: Corpo 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pola 8 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Corpo 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: Corpo 2

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Pola 8 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Corpo 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Corpo 2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pola 8 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Corpo 1

Misure Penali: NO

Corpo: Corpo 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pola 8 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Corpo 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Corpo 2

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Pola 8 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 160.0000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il compendio è costituito da un fabbricato in corpo unico su 2 livelli fuori terra ed area pertinenziale, con terreno adiacente, composto da immobile destinato ad allevamento con porzione di abitazione non regolare al piano primo.



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Bibione**
Via Pola 8

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Corpo 1.**

Opifici [D1] sito in frazione: **Bibione, Via Pola 8**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 50, particella 3107, indirizzo via Pola, piano T-1, comune San Michele al Tagliamento, categoria D/1, classe 1, rendita € € 2.200,11

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2009 protocollo n. VE0155155 in atti dal 08/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36786.1/2009)

Confini: Nord: terreno part. 3221 Est: terreno part. 517 Sud: particella demaniale Ovest: terreno part. 3221

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 50, particella 3107, qualità Ente Urbano, superficie catastale 3.050 mq

Derivante da: TIPO MAPPALE del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 (n.1576.1/1998)

Confini: Nord: terreno part. 3221 Est: terreno part. 517 Sud: particella demaniale Ovest: terreno part. 3221

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - discrasia altezze interne - incongruenza pareti divisorie interne piano terra e primo con modifica del numero dei vani - cambio destinazione di porzione al piano primo con ricavo di unità abitativa non censita - incongruenza forometrie esterne - fabbricati accessori in copro staccato non censiti - non rappresentata concaia/liquami



Regolarizzabili mediante: variazione catastale terreni e fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: - discrasia altezze interne - incongruenza pareti divisorie interne piano terra e primo con modifica del numero dei vani - cambio destinazione di porzione al piano primo con ricavo di unità abitativa non censita - incongruenza forometrie esterne - fabbricati accessori in copro staccato non censiti - non rappresentata concimaia/liquami pratica catastale regolarizzazione incongruenze: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Corpo 2.

agricolo sito in frazione: Bibione, Via Pola 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria San Michele al Tagliamento, foglio 50, particella 3221, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 23.238 mq, reddito dominicale: € 156,02, reddito agrario: € 96,01

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 24/06/2003 protocollo n. 121055 in atti dal 24/06/2003 (n. 5328.1/2003)

Confini: Nord: parte terreno part. 3136 e parte strada via Pola Est: terreni part.Ile 3136 - 517 - 3107 Sud: parte terreno part. 33107 e parte particella demaniale Ovest: terreni part.Ile 3200 - 3222 - 3189

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Incongruenza posizionamento recinzione lungo il confine con particella 3136 - all'interno della recinzione è presente la particella 3199 di proprietà di terzi.

Regolarizzabili mediante: Riconfinazione

Descrizione delle opere da sanare: - Verifica posizionamento recinzione lungo il confine con particella 3136 - modifica recinzione del lotto escludendo la particella 3199

Riconfinazione e spostamento recinzioni: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si sono riscontrate alcune incongruenze in relazione al posizionamento della recinzione, nello specifico si è rilevato (non eseguito rilievo topografico di dettaglio in quanto non richiesto dalla procedura) che la recinzione sul lato nord lungo la particella 3136 non riulterebbe combaciare nel confine della mappa catastale. Tale di-



scrasia sarà da verificare/correggere a carico dell'aggiudicatario se causata da errato posizionamento della recinzione o da errata indicazione in mappa del reale confine a seguito del frazionamento che ha generato la linea di confine. La particella 3199 risulta attualmente rientrare all'interno del lotto recintato, pertanto a disposizione e utilizzo dell'azienda. La particella risulta di proprietà di terzi non interessati dalla procedura, sarà a carico dell'aggiudicatario procedere alla regolarizzazione della recinzione e/o della proprietà del bene.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Comune di San Michele Al Tagliamento (VE) loc. Bibione, via Pola n. 8, zona semiperiferica della località, la quale dista circa 16 Km dal centro cittadino del Comune e circa 3 Km dal centro cittadino della località balneare. La zona ove sorge l'immobile è a principale destinazione agricola. Il comune, comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, posta, banche, farmacia, ecc). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali, raggiungibili con mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico Zona turistica estiva con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: balneari

Importanti centri limitrofi: Latisana, Lignano Sabbiadoro.

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Corpo 1

Opifici [D1] sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Pola 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Assenza contratti di locazione - vedasi allegato Agenzia delle Entrate

Identificativo corpo: Corpo 2

agricolo sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Pola 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Assenza contratti di locazione - vedasi allegato Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 31/07/2008 ai nn. 860/2008 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/10/2008 ai nn. 36413/22107.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: POTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01; A rogito di GEST LINE S.P.A. in data 03/06/2005 ai nn. 132561/119; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 09/06/2005 ai nn. 24787/6082; Importo ipoteca: € 50.429,22; Importo capitale: € 25.214,61.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante



da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 05/08/2010 ai nn. 395/2010 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/09/2010 ai nn. 31067/18803.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di notaio Stiz Ada in data 15/05/2013 ai nn. 94692/28425; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/05/2013 ai nn. 13682/1847; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 19.379,31.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DISTACCATACA in data 12/03/2013 ai nn. 768/2013; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/01/2017 ai nn. 1237/198; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 47.160,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 24/11/2016 ai nn. 6317; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/01/2017 ai nn. 2848/446; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 3.972,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 23/09/2019 ai nn. 23900 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/10/2019 ai nn. 33233/22966.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/09/2020 ai nn. 25666/4274; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.111,82.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 31/07/2008 ai nn. 860/2008 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/10/2008 ai nn. 36413/22107.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DISTACCATACA in data 12/03/2013 ai nn. 768/2013; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/01/2017 ai nn. 1237/198; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 47.160,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 31/07/2008 ai nn. 860/2008 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/10/2008 ai nn. 36413/22107; part 3137 oggi part 3221.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: POTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01; A rogito di GEST LINE S.P.A. in data 03/06/2005 ai nn. 132561/119; Iscritto/trascritto a VENEZIA in



data 09/06/2005 ai nn. 24787/6082; Importo ipoteca: € 50.429,22; Importo capitale: € 25.214,61.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 05/08/2010 ai nn. 395/2010 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/09/2010 ai nn. 31067/18803.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di notaio Stiz Ada in data 15/05/2013 ai nn. 94692/28425; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/05/2013 ai nn. 13682/1847; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 19.379,31.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZ. DISTACCATA in data 12/03/2013 ai nn. 768/2013; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/01/2017 ai nn. 1237/198; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 47.160,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 24/11/2016 ai nn. 6317; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/01/2017 ai nn. 2848/446; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 3.972,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 23/09/2019 ai nn. 23900 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/10/2019 ai nn. 33233/22966.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 09/06/2020 ai nn. 246; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/09/2020 ai nn. 25666/4274; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.111,82.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Corpo 1

sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Pola 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Accessibile al solo piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: La stalla è sprovvista di impianto termico e raffrescamento. Per la porzione ad uso abitativo non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'impianto di riscaldamento è mancante di componenti ed in pessimo stato conservativo. l'impianto termico utilizzato per il solo riscaldamento dell'acqua sanitaria. Inoltre non è



stato possibile reperire i relativi libretti d'impianto ed i rapporti di manutenzione.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Corpo 2

agricolo sito in San Michele Al Tagliamento (VE), Via Pola 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 09/11/1999 . In forza di Sentenza Traslativa - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 05/11/1996, ai nn. 1593; trascritto a Venezia, in data 02/04/1998, ai nn. 8097/5530.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/11/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Cortelazzo, in data 09/11/1999, ai nn. 10375/5394; registrato a PORDENONE, in data 19/11/1999, ai nn. 1123/1V; trascritto a Pordenone, in data 23/11/1999, ai nn. 34542/21308.

Note: L'atto di compravendita riporta che porzione dell'originale mapp. 175, da cui derivano i successivi mappali oggetto della compravendita, era soggetto a vincolo di inedificabilità, quale area di pertinenza del fabbricato edificato sullo stesso. Non rappresentato graficamente negli allegati tale vincolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 09/11/1999 . In forza di Sentenza Traslativa - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 05/11/1996, ai nn. 1593; trascritto a Venezia, in data 02/04/1998, ai nn. 8097/5530.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/11/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Cortelazzo, in data 09/11/1999, ai nn. 10375/5394; registrato a PORDENONE, in data 19/11/1999, ai nn. 1123/1V; trascritto a Pordenone, in data 23/11/1999, ai nn. 34542/21308.

Note: L'atto di compravendita riporta che porzione dell'originale mapp. 175, da cui derivano i successivi mappali oggetto della compravendita, era soggetto a vincolo di inedificabilità, quale area di pertinenza del fabbricato edificato sullo stesso. Non rappresentato graficamente negli allegati tale vincolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2

7. PRATICHE EDILIZIE:



Opifici [D1] sito in frazione: Bibione, Via Pola 8

Numero pratica: 9060

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/10/1982 al n. di prot. 16433

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

Opifici [D1] sito in frazione: Bibione, Via Pola 8

Numero pratica: 6639/0/03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di n. 2 silos ad uso deposito cereali, realizzazione di tratti di recinzione e nuovo stradello d'accesso

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

Opifici [D1] sito in frazione: Bibione, Via Pola 8

Numero pratica: 3024

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: esclusivamente per le opere abusive eseguite

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/06/2002 al n. di prot. 71

Abitabilità/agibilità in data 27/06/2002 al n. di prot. 24900

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

Opifici [D1] sito in frazione: Bibione, Via Pola 8

Numero pratica: 6639/V1/03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla C.E. 6639/0/03 del 18/03/2002

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/11/2002 al n. di prot. 45260

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

Opifici [D1] sito in frazione: Bibione, Via Pola 8

Numero pratica: 6639/0/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria dell'edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/02/2003 al n. di prot. 5698

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

Opifici [D1] sito in frazione: Bibione, Via Pola 8

Numero pratica: 6639

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione capannone agricolo

Oggetto: nuova costruzione



Rilascio in data 22/07/1976 al n. di prot. 4370

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

agricolo sito in frazione: **Bibione, Via Pola 8**

Numero pratica: 9060

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/10/1982 al n. di prot. 16433

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2

agricolo sito in frazione: **Bibione, Via Pola 8**

Numero pratica: 6639/0/03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di n. 2 silos ad uso deposito cereali, realizzazione di tratti di recinzione e nuovo stradello d'accesso

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2

agricolo sito in frazione: **Bibione, Via Pola 8**

Numero pratica: 6639/V1/03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla C.E. 6639/0/03 del 18/03/2002

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/11/2002 al n. di prot. 45260

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2

7.1 **Conformità edilizia:**

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - ricavo di abitazione al piano primo - realizzazione di ampliamenti al piano terra - incongruenza forometrie esterne - discrasia altezze interne
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - ricavo di abitazione al piano primo - incongruenza forometrie esterne - discrasia altezze interne

pratica edilizia in sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: Gli ampliamenti risultano sanzionabili, ma non sanabili. Nelle spese per la regolarizzazione indicate non sono presenti gli oneri relativi alle opere sanzionabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le porzioni in ampliamento, realizzate successivamente in aderenza al fabbricato principale, non risulterebbero sanabili per l'esistenza del vincolo sopraccitato di non edificazione. Se la demolizione delle suddette opere alterasse la staticità del fabbricato originario, si potrà comunque mantenere tali superfici procedendo con il pagamento delle sanzioni in misura doppia del valore venale degli abusi. Tale procedura non potrà sanare le opere, ma sanzionerà tali superfici per il mantenimento.

La porzione di abitazione potrà essere sanata, apportando alcune modifiche allo stato attuale, in



quanto dovranno essere ripristinate le altezze interne conformi alla Concessione in sanatoria n. 71 del 27/06/2002, nonché procedere con ridisposizione degli spazi, in quanto l'altezza minima media per locali abitazione è di m. 2,70 mentre attualmente, nella maggior parte dei locali l'altezza media è inferiore per la realizzazione di controsoffitto che non consente la rilevazione dell'effettiva altezza interna. L'altezza media dell'intera zona destinata ad abitazione ove non è presente il controsoffitto è di m. 3,03. Inoltre si dovranno rispettare le norme igienico sanitarie apportando modifiche alle forometrie esterne rispettando i parametri minimi, attualmente non rispettati per alcuni locali. L'alloggio potrà essere sanato solamente per destinazione residenziale a conduzione dell'azienda.

La recinzione è stata realizzata non rispettando le tipologie e l'utilizzo dei materiali dichiarati, pertanto sarà necessario procedere con una pratica in sanatoria, in quanto la modifica della recinzione allo stato concessionato, risulterebbe molto più onerosa della pratica in sanatoria. Non rinvenuti in loco n. 2 silos precedentemente autorizzati, non presenti pratiche di demolizione.

La proprietaria [REDACTED] non risulta agricoltore diretto a titolo principale, pertanto non avrebbe avuto titolo a realizzare gli ampliamenti.

La possibilità di sanare e/o di sanzionare le opere abusive è stata valutata in base alle norme ed ai parametri comunali in vigore attualmente, considerando che la zona è in fase di salvaguardia urbanistica. Gli ampliamenti e/o modifiche delle strutture esistenti, oltre al parere dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune, deve avere il parere favorevole dell'ente preposto all'agricoltura AVEPA. La verifica dei parametri per i quali viene consentito l'ampliamento o la modifica di utilizzo/destinazione di un fabbricato esistente o di nuova realizzazione, non riguarda esclusivamente parametri edilizi, bensì valutando il piano aziendale nel suo complesso nonché la parte economico/finanziaria. Ne deriva che la sanabilità o sanzionabilità delle opere verrà valutata dall'ente AVEPA in base alle caratteristiche della ditta e del piano aziendale che acquisirà l'immobile. Si precisa che le opere eseguite sono state realizzate in data antecedente all'acquisto dell'attuale proprietà eseguita, pertanto non si è potuto accedere alla documentazione economico/finanziaria della ditta per eventuali verifiche della possibile sanatoria delle opere, in quanto necessario ai fini delle richieste di sanatoria la doppia conformità, alla data di realizzazione delle opere ed alla data di richiesta.

Non si sono eseguite ispezioni/verifiche strutturali degli ampliamenti abusivi, onere che spetterà all'aggiudicatario in relazione alla richiesta di eventuale regolarizzazione delle superfici, per il rispetto delle norme/parametri strutturali costruttive, che dovranno essere rispettate con eventuali interventi integrativi o procedere con demolizione.

Presente sul lotto cisterna GPL interrata, per la quale non è stata consegnata allo scrivente alcuna documentazione da parte del Comune. Si è richiesta al Comando Vigili del Fuoco documentazione inerente la regolarità dell'installazione. Il comando ha prodotto il verbale di sopralluogo con richiesta di integrazione relativa alla SCIA presentata dalla proprietà, alla quale ha avuto esito parziale, pertanto ad oggi la pratica antincendio non risulta perfezionata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenza materiali recinzione

Regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Incongruenza materiali utilizzati

pratica in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La recinzione ed i cancelli carrio e pedonale del terreno sono stati realizzati e modificati in vari interventi, nel corso dei quali non sono state rispettate le tipologie e l'utilizzo dei materiali dichiarati, pertanto sarà necessario procedere con



una pratica in sanatoria, in quanto la modifica delle recinzioni e degli accessi allo stato concesso, risulterebbe molto più onerosa della pratica in sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2

7.2 Conformità urbanistica

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Territoriale
In forza della delibera:	n. 71 del 30/11/2020
Zona omogenea:	Fsa – sottozona agricola per allevamento di cavalli
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 49 – Zona F speciale – per allevamento e cavalli La sottozona agricola F speciale è suddivisa in due sottozone F speciale a per allevamento di cavalli ed F speciale b per maneggi.. Non è consentita nella sottozona F speciale la costruzione di edifici a fini residenziali, artigianali, commerciali o industriali. Gli edifici esistenti seguono le prescrizioni di cui al titolo II°, capo II°, delle presenti norme. Nella sottozona F speciale è comunque consentita la costruzione di una abitazione per il conduttore o per il custode di 600 mc massimi e di 6,5 m di altezza massima, dove già non esistano edifici utilizzabili a tal fine. Tale abitazione va assoggettata a vincolo di destinazione d'uso ventennale. Zona f speciale a – per allevamenti di cavalli soggetta a strumento urbanistico attuativo (p.d.l.) Detta zona è espressamente rivolta all'attività sportiva ed alla custodia degli equini. In essa non è consentito realizzare strutture al servizio dello sport come tribune per il pubblico o maneggi a pagamento destinati ad uso turistico. Sono consentiti all'interno della zona F speciale a i maneggi utili alla vendita e all'addestramento dei cavalli. Detti maneggi non saranno destinati al grande pubblico ma al solo uso interno e non saranno pertanto dotabili di locali ad uso di foresteria, bar o ristoranti, né di attrezzature di cui al II° comma quali spogliatoi e docce se non in misura estremamente ridotta, con un massimo di 2 docce ed uno spogliatoio comune al servizio degli addetti. I servizi e le docce dell'allevamento non sottostanno a tale disposizione purché nettamente separati dall'area destinata a maneggio. I box e gli altri edifici rustici utilizzati per l'allevamento e la cura degli equini non devono superare il rapporto di copertura del</p>



	<p>20% in superficie lorda edificata rispetto alla superficie territoriale della sottozona. Gli edifici di cui al capo precedente non dovranno superare i 6 m di altezza e dovranno essere accorpati tra loro e disposti, per quanto possibile, ai margini della zona, con una distanza minima di 30 m da edifici o zone residenziali e destinate a servizi collettivi. Tutti gli edifici di nuova costruzione vanno assoggettati a vincolo di destinazione d'uso ventennale e devono costituire un aggregato abitativo con le eventuali preesistenze. È ammesso l'agriturismo ma non la realizzazione di alberghi, pensioni, bungalow, campeggi e altre strutture consimili, ovvero di strutture ricettive diverse da quelle previste per legge a riguardo dello stesso agriturismo. Le destinazioni d'uso artigianali e commerciali con esclusione di quelle attinenti alla vendita dei cavalli, non sono consentite. "Nelle sottozone agricole F speciale - per allevamento cavalli e maneggi, è ammessa la realizzazione di strutture metalliche, semplicemente appoggiate al suolo, con copertura in telo plastificato, con i contenuti, le modalità e secondo i parametri previsti per gli annessi rustici nella zona F speciale b, con superficie lorda non superiore al 5% della superficie territoriale della zona. Determinazioni diverse sono ammesse unicamente in presenza di Strumento Urbanistico Attuativo. Lo Strumento Urbanistico attuativo di cui ai successivi commi (Zona F speciale a - per allevamenti di cavalli soggetta a strumento urbanistico attuativo; Zona F speciale b - per maneggi soggetta a Strumento Attuativo) è obbligatorio solo per gli interventi con una superficie territoriale superiore a mq 20.000 per gli allevamenti, e a mq 15.000 per i maneggi."</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non presente per tali zone
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Attualmente valgono le misure di salvaguardia.



Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'abitazione in tali zone è consentita per il conduttore. Il bene è interessato da un vincolo di costituzioni di servitù a favore del Comune di San Michele al Tagliamento del 12/07/1976 rep. 16508 a firma del notaio Sergio Cipolla. Nell'atto di costituzione di servitù viene riportato il vincolo di "non ulteriormente edificare".

Note generali sulla conformità: Vincoli: - idrogeologico - canali e fossi tutelati” - fabbricato con grado di protezione “Cg3” - siti di interesse comunitario - zone di protezione speciale - allineamento di dune e paleodune naturali e artificiali

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Territoriale
In forza della delibera:	n. 71 del 30/11/2020
Zona omogenea:	Fsa – sottozona agricola per allevamento di cavalli
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49 – Zona F speciale – per allevamento e cavalli La sottozona agricola F speciale è suddivisa in due sottozone F speciale a per allevamento di cavalli ed F speciale b per maneggi.. Non è consentita nella sottozona F speciale la costruzione di edifici a fini residenziali, artigianali, commerciali o industriali. Gli edifici esistenti seguono le prescrizioni di cui al titolo II°, capo II°, delle presenti norme. Nella sottozona F speciale è comunque consentita la costruzione di una abitazione per il conduttore o per il custode di 600 mc massimi e di 6,5 m di altezza massima, dove già non esistano edifici utilizzabili a tal fine. Tale abitazione va assoggettata a vincolo di destinazione d'uso ventennale. Zona f speciale a – per allevamenti di cavalli soggetta a strumento urbanistico attuativo (p.d.l.) Detta zona è espressamente rivolta all’attività sportiva ed alla custodia degli equini. In essa non è consentito realizzare strutture al servizio dello sport come tribune per il pubblico o maneggi a pagamento destinati ad uso turistico. Sono consentiti all'interno della zona F speciale a i maneggi utili alla vendita e all'addestramento dei cavalli. Detti maneggi non saranno destinati al grande pubblico ma al solo uso interno e non saranno pertanto dotabili di locali ad uso di foresteria, bar o ristoranti, né di attrezzature di cui al II° comma quali spogliatoi e docce se non in misura estremamente ridotta, con un massimo di 2 docce ed uno spogliatoio comune al



	<p>servizio degli addetti. I servizi e le docce dell'allevamento non sottostanno a tale disposizione purché nettamente separati dall'area destinata a maneggio. I box e gli altri edifici rustici utilizzati per l'allevamento e la cura degli equini non devono superare il rapporto di copertura del 20% in superficie lorda edificata rispetto alla superficie territoriale della sottozona. Gli edifici di cui al capo precedente non dovranno superare i 6 m di altezza e dovranno essere accorpati tra loro e disposti, per quanto possibile, ai margini della zona, con una distanza minima di 30 m da edifici o zone residenziali e destinate a servizi collettivi. Tutti gli edifici di nuova costruzione vanno assoggettati a vincolo di destinazione d'uso ventennale e devono costituire un aggregato abitativo con le eventuali preesistenze. È ammesso l'agriturismo ma non la realizzazione di alberghi, pensioni, bungalow, campeggi e altre strutture consimili, ovvero di strutture ricettive diverse da quelle previste per legge a riguardo dello stesso agriturismo. Le destinazioni d'uso artigianali e commerciali con esclusione di quelle attinenti alla vendita dei cavalli, non sono consentite. "Nelle sottozone agricole F speciale - per allevamento cavalli e maneggi, è ammessa la realizzazione di strutture metalliche, semplicemente appoggiate al suolo, con copertura in telo plastificato, con i contenuti, le modalità e secondo i parametri previsti per gli annessi rustici nella zona F speciale b, con superficie lorda non superiore al 5% della superficie territoriale della zona. Determinazioni diverse sono ammesse unicamente in presenza di Strumento Urbanistico Attuativo. Lo Strumento Urbanistico attuativo di cui ai successivi commi (Zona F speciale a - per allevamenti di cavalli soggetta a strumento urbanistico attuativo; Zona F speciale b - per maneggi soggetta a Strumento Attuativo) è obbligatorio solo per gli interventi con una superficie territoriale superiore a mq 20.000 per gli allevamenti, e a mq 15.000 per i maneggi."</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non presente per tali zone
Altezza massima ammessa:	8,50 m



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Attualmente valgono le misure di salvaguardia.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il terreno risulta essere interessato da due costituzioni di servitù a favore del Comune di San Michele al Tagliamento, una del 12/07/1976 rep. 16508, ed una del 11/03/1981 rep. 26504, entrambe a firma del notaio Sergio Cipolla. In entrambe le servitù viene riportato il vincolo di "non ulteriormente edificare".

Note generali sulla conformità: Vincoli: - idrogeologico - canali e fossi tutelati" - filari di alberi tutelati - piste ciclabili - fascia di rispetto stradale - siti di interesse comunitario - zone di protezione speciale - allineamento di dune e paleodune naturali e artificiali

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2

Descrizione: **Opifici [D1] di cui al punto Corpo 1**

L'immobile oggetto della presente, è un edificio agricolo a destinazione allevamento cavalli, sviluppato su 2 piani fuori terra (p. T-1) con area scoperta pertinenziale ed annesso terreno agricolo, costituente un unico lotto. Il fabbricato è sito in Comune di San Michele Al Tagliamento (VE) loc. Bibione, via Pola n. 8. L'accesso avviene per mezzo dell'accesso carraio e pedonale su via Pola, tramite il terreno pertinenziale part. 3221. Il piano terra è destinato a stalla ed accessori, mentre il piano primo è destinato parte a fienile con depositi e parte è stata reaizzata abusivamente una abitazione. L'immobile è così costituito:

piano terra:

- box
- ripostigli
- deposito

piano primo:

- n. 2 camere
- cucina
- soggiorno/taverna
- n. 2 bagni
- n. 2 disimpegni
- n. 3 ripostigli
- fienile

Originariamente il piano primo era destinato a fienile, depositi, taverna, wc e cucina di servizio per il personale/addetti. Tale porzione non era da ritenersi abitativa in quanto non autorizzata come abitazione/alloggio ma come vani di servizio, mancandovi la camera da letto, non presente alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di San Michele che ne determini la destinazione residenziale. La porzione di abitazione risulterebbe sanabile in base alle attuali normative ed ai parametri edilizi ed urbanistici in vigore. Parte della copertura delle parti in ampliamento risultano con copertura in pannelli prefabbricati tipo eternit con probabile presenza di amianto.

Al piano primo, i locali utilizzati impropriamente come alloggio sono sprovvisti di impianto di riscaldamento



Fognatura

recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **da normalizzare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco. Si sono considerate le sole superfici autorizzate, in quanto, come specificato nel capitolo conformità edilizia ed urbanistica, le superfici abusive non sanabili ma sanzionabili, per l'eventuale mantenimento delle superfici da parte dell'acquirente, le sanzioni saranno applicate nella misura doppia del valore venale, pertanto i costi di regolarizzazione saranno maggiori del valore commerciale. Per la porzione abitabile, viene considerata la sola superficie concessionata, in quanto la sanabilità della restante parte abusiva sarà possibile a seconda della ditta che ne acquisirà il possesso, come meglio specificato nel capitolo della conformità urbanistico-edilizia. Si è tenuto conto nella valutazione del mediocre stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, nonché delle necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stalla	sup reale lorda	1,00	320,00	€ 170,00
Deposito p. T	sup reale lorda	0,35	9,10	€ 170,00
Porzione abitabile p. 1	sup reale lorda	1,00	62,00	€ 250,00
Fienile e ripostigli p. 1	sup reale lorda	0,40	73,60	€ 170,00

464,70

Accessori:

Corpo 1

1. terreno

Posto al piano terra



Composto da area di pertinenza
Sviluppa una superficie complessiva di 3050 mq
Destinazione urbanistica: terreno agricolo
Valore a corpo: € **15000**

Corpo 1

2. Porcilaia-concimaia Posto al piano terra
Composto da concimaia/liquami
Valore a corpo: € **2000**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Corpo 2**

Il terreno oggetto della presente, è parte integrante di un edificio agricolo a destinazione allevamento cavalli. Il terreno, quale pertinenza del suddetto fabbricato è destinato principalmente a pascolo dei cavalli. Il lotto è interamente recintato, oltre alla suddiviso in vari recinti per la gestione separata dei capi. Nel terreno sono presenti alcuni piccoli ricoveri/mangiatoie per i cavalli, oltre a 2 costruzioni di maggiore superficie non regolari. Sono ammessi per tali zone la realizzazione di piccoli ricoveri/mangiatoie per cavalli, mentre le altre costruzioni non regolari non sono state autorizzate, pertanto dovranno essere rimosse dall'acquirente. L'apezzamento si configura come parte integrante e sostanziale dell'allevamento, in quanto la superficie di pertinenza del fabbricato (part. 3107) a pascolo del fabbricato è minima in relazione alla superficie complessiva, nonchè l'accesso al fabbricato avviene tramite il terreno. Sul lotto vi sono alcuni automezzi abbandonati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23.238,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie pascolo cavalli

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Terreno utilizzato come pascolo per cavalli

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le superfici catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario



Terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	23.238,00	€ 5,00
			23.238,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura mediocre;
- l'attuale momento di mercato è in fase di stallo, proveniente da una fase di stagnazione che registrava un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui conseguiva un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare.
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 9-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Michele al Tagliamento, Bibione.

8.2 Valutazione corpi:



Corpo 1. Opifici [D1] con annesso terreno, con annesso Porcilaia-concimaia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.959,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stalla	320,00	€ 170,00	€ 54.400,00
Deposito p. T	9,10	€ 170,00	€ 1.547,00
Porzione abitabile p. 1	62,00	€ 250,00	€ 15.500,00
Fienile e ripostigli p. 1	73,60	€ 170,00	€ 12.512,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.959,00
costi demolizione opere abusive detrazione di € 15000,00			€ -15.000,00
Valore corpo			€ 68.959,00
Valore accessori			€ 17.000,00
Valore complessivo intero			€ 85.959,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.959,00

Corpo 2. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	23.238,00	€ 5,00	€ 116.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.190,00
Valore corpo			€ 116.190,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.190,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo 1	Opifici [D1] con annesso terreno, con annesso Porcilaia-concimaia	464,70	€ 85.959,00	€ 85.959,00
Corpo 2	agricolo	23.238,00	€ 116.190,00	€ 116.190,00

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%)

€ 30.322,35



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 159.326,65 arr. a
€ 160.000,00

Allegati

LOTTO 4

- All. 4.1_schema di rilievo
- All. 4.2_documentazione catastale
- All. 4.3_compravendita
- All. 4.4.1_Licenza di costruzione n. 6639
- All. 4.4.2_Concessione n. 9060
- All. 4.4.3_Autorizzazione edilizia n. 6639/0/03
- All. 4.4.4_Concessione in sanatoria n. 71
- All. 4.4.5_Agibilità
- All. 4.4.6_Autorizzazione edilizia n. 6639/V1/03
- All. 4.4.7_D.I.A n. 6639/0/05
- All. 4.5_certificato destinazione urbanistica
- All. 4.6_certificato stato libero
- All. 4.7_ispezione ipotecaria
- All. 4.8_assenza contratti di locazione
- All. 4.9_visura camera di commercio
- All. 4.10_grafico incongruenze recinzione terreno
- All. 4.11_costituzione servitù rep. 16503
- All. 4.12_costituzione servitù rep. 26504
- All. 4.13_verbale Vigili del Fuoco
- All. 4.14_documentazione fotografica

Data generazione:

04-02-2022 12:02:42

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti

