

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **174/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005,**  
**006**

**Esperto alla stima:** Tiziano Dainese  
**Codice fiscale:** DNSTZN64C19F241R  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Molino 14/D - 33080 Bannia di Fiume Veneto  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** dainese.architetto@gmail.com  
**Pec:** tiziano.dainese@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Marango 16 - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** Centrale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 24, particella 362, subalterno 1, indirizzo via Marango 16 ,  
comune San Michele al Tagliamento , categoria A7, classe 6, consistenza 8 vani,  
superficie 225 mq, rendita € 619,75, [REDACTED]

[REDACTED] foglio 24, particella 362, subalterno 2, indirizzo via Marango 16  
, comune San Michele al Tagliamento , categoria C6, classe 8, consistenza 22 mq,  
superficie 27 mq, rendita € 39,77

**Bene:** Via Idra 2 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** Zona turistica balneare

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 50, particella 828, subalterno 1, indirizzo via Idra 2 , piano T- S1, comune San  
Michele al Tagliamento , categoria C1, classe 6, consistenza 317 mq, superficie 426 mq,  
rendita € 2553,98

**Bene:** Via Lattea 2 angolo Corso del Sole - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** Zona turistica balneare

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 50, particella 2302, subalterno 18, indirizzo Corso del sole , interno 10, piano 1,  
comune San Michele al Tagliamento , categoria A10, classe 2, consistenza 3 vani,  
superficie 55 mq, rendita € 666,23

**Bene:** via dell'Armentarezza - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** Agricola

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 . [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 . [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3 , sezione censuaria San Michele al  
Tagliamento , foglio 32, particella 151, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale  
8790, reddito dominicale: € € 58,43, reddito agrario: € 36,32

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 . Z [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3. [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3 , sezione censuaria San Michele al  
Tagliamento , foglio 32, particella 153, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale  
4990, reddito dominicale: € € 30,49, reddito agrario: € 20,62

**Bene:** - San Filippo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Descrizione zona:** Agricola

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3. [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3. [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3 , sezione censuaria San Michele al  
Tagliamento , foglio 33, particella 364, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale  
8630, reddito dominicale: € € 52,95, reddito agrario: € 33,43, [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3 [REDACTED]  
[REDACTED] prop.  
per 1/3 [REDACTED] prop. per 1/3  
, sezione censuaria San Michele al Tagliamento , foglio 33, particella 366, qualità Bosco  
ceduo, classe 2, superficie catastale 1825, reddito dominicale: € € 4,67, reddito agrario: €  
0,57

## 2. Possesso

**Bene:** via Marango 16 - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Bene:** Via Idra 2 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

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

**Bene:** Via Lattea 2 angolo Corso del Sole - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** via dell'Armentarezza - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 004  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

**Bene:** - San Filippo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 006  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Marango 16 - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Idra 2 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 002  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via Lattea 2 angolo Corso del Sole - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** via dell'Armentarezza - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 004  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005  
**Corpo:** A

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

**Bene:** - San Filippo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Marango 16 - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** Via Idra 2 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Bene:** Via Lattea 2 angolo Corso del Sole - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Bene:** via dell'Armentarezza - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Agenzia delle entrate

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Agenzia delle entrate

**Bene:** - San Filippo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Agenzia delle entrate

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Marango 16 - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Idra 2 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Lattea 2 angolo Corso del Sole - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via dell'Armentarezza - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

**Beni:** - San Filippo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Marango 16 - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Idra 2 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Lattea 2 angolo Corso del Sole - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** via dell'Armentarezza - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 004  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** - San Filippo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 006  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Marango 16 - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Idra 2 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 002  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Lattea 2 angolo Corso del Sole - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via dell'Armentarezza - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 004  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - San Filippo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Marango 16 - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Via Idra 2 - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Via Lattea 2 angolo Corso del Sole - Bibione - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** via dell'Armentarezza - - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 004

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 005

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** - San Filippo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 006

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**

Località/Frazione  
via Marango 16

**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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028  
frazione: , via Marango 16

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 24, particella 362, subalterno 1, indirizzo via Marango 16 , comune San Michele al Tagliamento , categoria A7, classe 6, consistenza 8 vani, superficie 225 mq, rendita € 619,75

Derivante da: Variazione del 9/11/2015

Confini: si

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 24, particella 362, subalterno 2, indirizzo via Marango 16 , comune San Michele al Tagliamento , categoria C6, classe 8, consistenza 22 mq, superficie 27 mq, rendita € 39,77

Derivante da: Variazione del 9/11/2015

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minimi spostamenti delle aperture interne ed ampliamento del vano accessorio

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento di alcune aperture , spostamento di una parete ed apertura del vano sottoscala.

Pratica di adeguamento catastale : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere residenziale con presenza di attività artigianali e commerciali posto a ridosso del fiume Tagliamento in prossimità del centro di Latisana ( UD )

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** Commerciali terziarie e residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Latisana .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 100 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Latisana in data 03/10/2014 ai nn. 24273/3698; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; Note:

Ipoteca volontaria stipulata con ; in data 10 novembre 2014 è stata fusa per incorporazione nella capogruppo

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/09/2018 ai nn. 31155/21257.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva

Derivante da: 0420 Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Roma in data 04/10/2019 ai nn. 32887/5879; Importo ipoteca: € 90520,62; Importo capitale: € 45260,31.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 proprietario/i ante ventennio al 26/06/1991 .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] dal 26/06/1991 al 25/05/1995 . In forza di atto di compravendita; registrato a Latisana , in data 03/07/1995, ai nn. 11610.1/1991.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] dal 25/05/1995 al 16/07/1998 . In forza di atto di compravendita; registrato a Udine, in data 09/06/1995, ai nn. 14388.1/1995.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/07/1998 al 06/11/2002 . In forza di atto di compravendita; registrato a Latisana , in data 29/07/1998, ai nn. 13703.1/1998.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; registrato a Latisana , in data 08/11/2002, ai nn. 24748.1/2002.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2890  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricati  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 24/03/1966 al n. di prot. 2890  
 Abitabilità/agibilità in data 25/07/1967 al n. di prot. 2754

Numero pratica: 02754/0/04  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Modifiche interne  
 Oggetto: Ristrutturazione e variante in corso d'opera  
 Rilascio in data 13/02/2001

Numero pratica: 2754/ed  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Per lavori: varianti esterne  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 15/03/1991 al n. di prot.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento interno di alcune pareti ;  
 abbattimento di porzione di muro al piano terra e spostamento di due porte .  
 Regularizzabili mediante: Presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata e pagamento  
 di sanzione. Art. 6- bis c.5 L. 380/01  
 Descrizione delle opere da sanare: Spostamento di tre pareti al piano terra e primo piano .  
 Spostamento di due aperture interne. Abbattimento di porzione di muratura interna.  
 Presentazione Cila: € 4.000,00  
 Sanzione: € 1.000,00  
 Oneri Totali: € **5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante parziale al piano regolatore generale per i <b>nuclei edificati dell'entroterra</b>
In forza della delibera:	D.C.C. n. 86 del 13.07.1998
Zona omogenea:	C1 Zone di espansione
Norme tecniche di attuazione:	<p>5.12 Sottozone C1 Le sottozone C1 riguardano aree che possono necessitare di interventi sulle reti infrastrutturali e tecnologiche finalizzati al completamento di reti esistenti o previste dal P.R.G.. In queste sottozone il piano si attua con intervento edilizio diretto. Ove il terreno oggetto di intervento non sia completamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria o il P.R.G. preveda puntuali interventi di completamento infrastrutturale, l'intervento previsto può essere autorizzato solo nel caso in cui gli edificanti si impegnino ad eseguire il completamento delle opere di urbanizzazione previa sottoscrizione di una convenzione ai sensi dell'art.63 e art.86 della L.R.61/85.</p> <p>Si applicano i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice massimo di fabbricabilità fondiaria: mc./mq.1</li> <li>- superficie minima del lotto: mq. 600</li> <li>- altezza massima : ml. 7,50</li> <li>- numero massimo dei piani oltre lo scantinato : 2</li> <li>-distacco dai confini di proprietà : minimo ml.5,00 , oppure a confine, oppure in adiacenza con fabbricati esistenti nella proprietà limitrofa; nel caso di costruzione a confine è prescritto che sia espresso il consenso del confinante alla costruzione medesima, anche in fattispecie di progettazione e realizzazione di costruzioni unite ; tale consenso deve essere sempre prestato in forma scritta, preventivamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, con deposito al Comune di copia</li> </ul>

	<p>preventivamente al rilascio del titolo abilitativi edilizio. 7</p> <p>-distacco tra fabbricati :minimo ml. 10,00</p> <p>-distacco minimo dal filo strada : valgono le prescrizioni della tabella D.C.S.. Sono aree sottoposte a vincolo paesaggistico quelle individuate ai sensi della L.29 giugno 1939, n. 1497 e quelle individuate ai sensi della L.8 agosto 1985, n. 431. In dette aree la concessione delle autorizzazioni o nulla osta per le loro modificazioni spettava alla Regione ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n.616, ed è stata nel Veneto trasferita alle Province ai sensi dell'art. 1 della L.R. 11/84, modificata e integrata dalla L.R. 30/90 e dall'art. 189, c. 2, della L.R. 12/91. Non è in dette aree richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvopastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino lo stato idrogeologico del territorio (L. 431/85).</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:	mc/mq 1
Altezza massima ammessa:	7.5 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	15 + 10 € del volume esistente subordinatamente alle prestazioni energetiche in classe A+
Altro:	Zona parzialmente ricadente entro le aree subordinate a rilascio del preventivo parere della commissione paesaggistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Immobile costruito nel 1966 e ristrutturato nel 2000. Abitazione su due piani con buone finiture ed efficienti sistemi coibenti. Dotata di garage e vari ambienti accessori collocati al piano terra oltre a 650 mq di scoperto. Accesso all'immobile tramite servitu prediale sul confinante interposto a via Marango.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ottimi serramenti e finiture curate . L'immobile non presenta evidenze di vizi costruttivi o problemi di costruzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Persiane elettriche e zanzariere scorrevoli
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>ottime</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>buone</b>

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione / vani accessori	sup lorda di pavimento	0,70	72,80	€ 1.100,00
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	146,00	€ 1.100,00
			<b>218,80</b>	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: San Michele al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Accessori:**

A

1. autorimessa privata      Identificato al n. sub 2  
 Posto al piano terra  
 Composto da garage  
 Sviluppa una superficie complessiva di 27,49 mq  
 Destinazione urbanistica: residenziale  
 Valore a corpo: € **22500**  
 Note: Saracinesca elettrificata

A

2. Porticato                      Posto al piano terra  
 Composto da Portico

Sviluppa una superficie complessiva di 14,93 mq  
Destinazione urbanistica: residenziale  
Valore a corpo: € **12000**

A

3. Terrazzi

Posto al piano primo  
Composto da terrazzino  
Sviluppa una superficie complessiva di 28,71 mq  
Valore a corpo: € **23500**

A

4. Scoperto

Posto al piano terra  
Composto da giardino piantumato  
Sviluppa una superficie complessiva di 660,91 mq  
Valore a corpo: € **36000**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti, oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato filtrati attraverso le considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare che notoriamente sta attraversando una difficilissima fase di stagnazione delle dinamiche commerciali.

#### 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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Borsino immobiliare della provincia di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100;

Altre fonti di informazione: Osservazione diretta del mercato.

### 8.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa privata, con annesso Porticato, con annesso Terrazzi, con annesso Scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 240.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione / vani accessori	72,80	€ 1.100,00	€ 80.080,00
Abitazione	146,00	€ 1.100,00	€ 160.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 240.680,00
Valore corpo	€ 240.680,00
Valore accessori	€ 94.000,00
Valore complessivo intero	€ 334.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 334.680,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa privata, con annesso Porticato, con annesso Terrazzi, con annesso Scoperto	218,80	€ 334.680,00	€ 334.680,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 83.670,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e 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:	€ <b>245.000,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro,

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Bibione**  
Via Idra 2

**Lotto: 002**

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

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

Identificativo corpo: A.

**Negozi, botteghe [C1] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028**

**frazione: Bibione, via Idra 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 50,  
particella 828, subalterno 1, indirizzo via Idra 2 , piano T- S1, comune San Michele al  
Tagliamento , categoria C1, classe 6, consistenza 317 mq, superficie 426 mq, rendita € 2553,98

Derivante da: Variazione del 21-04-2016 Aggiornamento planimetrico

Confini: Si

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazioni di partizioni interne per la  
realizzazione di un bagno e due uffici. Chiusura di una porta e soppressione di una divisione  
interna.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Cila in dilizia libera asseverata e relativa sanzione e  
nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: Nuova creazione di vani interni ed unificazione di vani.

Presentazione docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Zona periferica del centro balneare di Bibione dotata di ampia varietà di negozi e servizi dedicati

al turismo .

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Commerciali terziarie e residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia balneare ed attività sportive.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 700 m

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata

Isritto/trascritto a Latisana in data 07/06/2013 ai nn. 16099/2226;

Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro isritto/trascritto a Pordenone in data 20/09/2018 ai nn. 31155/21257.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva Derivante da: 0420 Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; Isritto/trascritto a Roma in data 04/10/2019 ai nn. 32887/5879; Importo ipoteca: € 90520,62; Importo capitale: € 45260,31.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Condominio con due proprietari. Non sono presenti contratti condominiali o suddivisioni millesimali di competenza delle parti comuni.

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

**proprietario/i ante ventennio al 09/09/1992** . In forza di costituzione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 09/09/1992 al 26/02/2010 . In forza di costituzione; registrato a Portogruaro , in data 29/09/1992, ai nn. 16608.1/1992.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 26/10/2010 al 06/06/2013 . In forza di -; registrato a Portogruaro , in data 26/02/2010, ai nn. 4773.1/2010.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 06/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Latisana , in data 07/06/2013, ai nn. 16098/10917.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7787

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/04/1979 al n. di prot. 19530

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1980 al n. di prot. 3321

Numero pratica: 9310

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Variante opere interne e costruzione scala in ferro

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/04/1988 al n. di prot. 9310

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di pareti interne per ricavare un bagno e pareti divisorie interne non riportate da alcuna preventiva concessione autorizzativa. Regularizzabili mediante: Presentazione di Cila in dilizia libera asseverata e relativa sanzione e nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione di due pareti interne e relaizzazione di bagno ed uffici interni

presentazione Cila : € 5.000,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € **6.000,00**

### 15.2 Conformità urbanistica

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	<b>Variante parziale al piano regolatore generale PRG Bibione</b>
In forza della delibera:	n. 40 del 24/02/1984
Zona omogenea:	Zone per la residenza turistica esistenti e di completamento - tipo 1
Norme tecniche di attuazione:	In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - Residenza turistica - Uffici pubblici e privati - Esercizi e depositi commerciali - Alberghi e pensioni - Edifici per le attività culturali e spettacolari - Laboratori artigianali, produttivi e di servizio per attività non comprese nell'elenco di cui al DM 29/3/1977 - Autorimesse
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	33%
Altezza massima ammessa:	4 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	+10%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Negozi con annesso magazzino raggiungibile da scala interna non prevista nell'originario progetto. Sono entrambi di grande dimensione. Le vetrate non sono a taglio termico e le finiture sono perfettibili.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **551,00**

E' posto al piano: Terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,2 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Guaina</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si ritiene il valore dell'agenzia delle entrate non congruo all'immobile periziato per il grado di conservazione e posizione rispetto al centro abitato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	sup lorda di pavimento	1,00	270,00	€ 1.500,00
magazzino	sup lorda di pavimento	0,50	140,50	€ 1.500,00
			<b>410,50</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2400

Valore di mercato max (€/mq): 3500

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti, oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato. Le zone turistiche hanno risentito, seppur in modo minore delle difficoltà del mercato edilizio dell'ultimo decennio ma hanno comunque contenuto la flessione delle quotazioni del mercato edilizio.

**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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate  
Borsino immobiliare della provincia di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300;

Altre fonti di informazione: Osservazione diretta del mercato.

**16. Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 615.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	270,00	€ 1.500,00	€ 405.000,00
magazzino	140,50	€ 1.500,00	€ 210.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 615.750,00
aumento del %	€ 0,00
Valore corpo	€ 615.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 615.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 615.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	410,50	€ 615.750,00	€ 615.750,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 153.937,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **454.000,00**

**16. Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro,

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

Via Lattea 2 angolo Corso del Sole

**Lotto: 003**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Ufficio [U] sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Bibione,  
Via Lattea 2 angolo Corso del Sole

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 50,  
particella 2302, subalterno 18, indirizzo Corso del sole , interno 10, piano 1, comune San  
Michele al Tagliamento , categoria A10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 55 mq, rendita €  
666,23

Derivante da: Variazione del 9-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficieMillesimi di proprietà di parti comuni: 21Confini: SiConformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Eliminazione di pareti interne del bagno e modifica parete esterna vetrata  
Regolarizzabili mediante: Presentazione di Cila in dilizia libera asseverata e relativa sanzione e regolarizzazione catastale  
Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione di partizione interna

presentazione Cila : € 3.000,00  
Presentazione docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### **18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Zona periferica del centro balneare di Bibione dotata di ampia varietà di negozi e servizi dedicati al turismo .

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Commerciali terziarie e residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia balneare ed attività sportive.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 700 m

#### **19. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### **20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a [REDACTED]  
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Latisana in data 07/06/2013 ai nn. 16099/2226;  
Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000.

##### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/09/2018 ai nn. 31155/21257.

##### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a [REDACTED] Derivante da:  
0420 Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Roma in data 04/10/2019 ai nn. 32887/5879; Importo ipoteca: € 90520,62; Importo capitale: € 45260,31.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

#### **21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 540,00 €  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 535,60.  
**Millesimi di proprietà:** 21  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** E  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO  
**Avvertenze ulteriori:**

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 16/10/1980 .** In forza di costituzione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal  
16/10/1980 al 13/03/2003 . In forza di atto di compravendita; registrato a Treviso , in data  
16/10/1980, ai nn. 1411.1/1981.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal  
13/03/2003 al 07/09/2009 . In forza di atto di compravendita; registrato a San Michele al  
Tagliamento , in data 25/03/2003, ai nn. 9213.1/2003.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal  
07/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; registrato a San  
Michele al Tagliamento , in data 10/09/2009, ai nn. 19016.1/2009.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7672 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione fabbricati  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/12/1978 al n. di prot. 15466  
Abitabilità/agibilità in data 24/05/1980 al n. di prot. 3307

Numero pratica: 07672/0/17  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante opere interne e costruzione scala in ferro  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 23/11/2009 al n. di prot. 38932

### 23.1 Conformità edilizia:

Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Eliminazione di pareti interne del bagno e modifica parete esterna vetrata non corredata da alcuna preventiva concessione autorizzativa. Regularizzabili mediante: Presentazione di Cila in dilizia libera asseverata e relativa sanzione e nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione di parete interne e modifica della parete sterna vetrata

presentazione Cila: € 3.000,00

Ammenda: € 1.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 23.2 Conformità urbanistica

### Ufficio [U]

Strumento urbanistico Adottato:	Variante parziale al piano regolatore generale PRG Bibione
In forza della delibera:	n. 40 del 24/02/1984
Zona omogenea:	Zone per la residenza turistica esistenti e di completamento - tipo 1 e parte Zone per la viabilità
Norme tecniche di attuazione:	In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - Residenza turistica - Uffici pubblici e privati - Esercizi e depositi commerciali - Alberghi e pensioni - Edifici per le attività culturali e spettacolari - Laboratori artigianali, produttivi e di servizi per attività non comprese nell'elenco di cui al DM 29/3/1977 - Autorimesse
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	33%
Altezza massima ammessa:	4 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	+10%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto **A**

Ufficio recentemente ristrutturato con buone finiture

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,62

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non presenta evidenze di degrado o ammaloramenti . Lo stato di manutenzione sembra sufficiente.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Guaina</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup lorda di pavimento	1,00	52,00	€ 2.800,00
			<b>52,00</b>	

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2500

Valore di mercato max (€/mq): 3000

### **Accessori:**

A

1. Terrazzi

Identificato al n. 18

Posto al piano 1

Composto da terrazzino

Sviluppa una superficie complessiva di 10,42 mq

Destinazione urbanistica: commerciale

Valore a corpo: € **20000**

---

## **24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **24. Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti, oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato. Le zone turistiche hanno risentito, seppur in modo minore delle difficoltà del mercato edilizio dell'ultimo decennio ma hanno comunque contenuto la flessione delle quotazioni del mercato edilizio

#### **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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate  
Borsino immobiliare della provincia di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2500;

Altre fonti di informazione: Osservazione diretta del mercato.

## 24. Valutazione corpi:

### A. Ufficio [U] con annesso Terrazzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	52,00	€ 2.800,00	€ 145.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 145.600,00
Valore corpo	€ 145.600,00
Valore accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 165.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.600,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio [U] con annesso Terrazzi	52,00	€ 165.600,00	€ 165.600,00

## 24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 41.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 5.000,00
Spese condominiali	€ 540,00

## 24. Prezzo base d'asta del lotto:

immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **118.700,00**

## 24. Regime fiscale della vendita

Imposta di registro,

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**Località/Frazione  
via dell'Armentarezza**Lotto: 004**

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: , via dell'Armentarezza

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3. [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 . [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 , sezione censuaria San Michele al Tagliamento , foglio 32, particella 151, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 8790, reddito dominicale: € € 58,43, reddito agrario: € 36,32

Derivante da: Frazionamento del 9-08-1996 in atti dal 09-08-1996 ( n. 1282.2/1996)Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva errata data di nascita di [REDACTED] riportata in atto di divisione e vendita del 2 dicembre 1996 n 1404.2/1997

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

Zona agricola coltivata

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:****Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Bibione**Attrazioni paesaggistiche:****Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici:**

**27. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/09/2018 ai nn. 31155/21257.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva [redacted] Derivante da: Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Roma in data 04/10/2019 ai nn. 32887/5879; Importo ipoteca: € 90520,61; Importo capitale: € 45260,31.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:**

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted] Prop per 1/2 [redacted]  
[redacted] Prop per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 15/11/1996** . In forza di Frazionamento; registrato a San Michele al Tagliamento , in data 09/08/1996, ai nn. 1282.1/1996.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted] dal 15/11/1996 al 15/11/1996 . In forza di atto di divisione; registrato a Latisana , in data 15/11/1996, ai nn. 1404.2/1997.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted] dal 15/11/1996 al 21/09/2009 . In forza di atto di compravendita; registrato a Latisana , in data 15/10/2009, ai nn. 17450.1/2009.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted] prop. per 1/3 [redacted]

[REDACTED] prop. per 1/3 [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3 dal 21/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro , in data 18/12/2009, ai nn. 21580.1/2009.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**31.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Nessuna.

**31.2 Conformità urbanistica**

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Variante parziale al piano regolatore generale per le <b>zone agricole</b>
In forza della delibera:	D.C.C. n. 11 del 29/01/1998
Zona omogenea:	Mapp. 151 Sottozona E2 - Agricola Produttiva. Mapp. 153 Fascia di Rispetto Stradale e parte Sottozona E2 - Agricola Produttiva
Norme tecniche di attuazione:	1. Una significativa parte del territorio interessato dalla zonizzazione, risulta attualmente oggetto di attività agricola. Tuttavia, alcune di queste aree risentono delle periodiche esondazioni del fiume Tagliamento, con innegabili danni e riduzioni nelle rese produttive. Le coltivazioni dominanti sono per larga misura quelle cerealicole, con il mais che sfrutta in forma significativa i substrati limo-sabbiosi o limoargillosi dei siti. Strutturalmente le particelle risultano ordinate e di forma regolare e dotate di viabilità interpodereale. In alcune aree le coltivazioni erbacee sono state sostituite con quelle arboree da frutto o da legno (fruttiferi e pioppeti), con l'introduzione soprattutto per i primi, di sistemi irrigui artificiali fissi. 2. Nell'interazione socio-economica degli aspetti produttivi con quelli socio-ambientali, risulta opportuna una pianificazione territoriale che, pur salvaguardando i redditi fondiari derivati dalle produzioni agricole, non comprometta la stabilità dell'ecosistema fluviale, forzando aspetti produttivi in ambiti marginali con elevata rischiosità idraulica. Per i terreni compresi entro gli argini sono auspicabili: a) Un adeguamento delle coltivazioni agrarie alle tecniche agronomiche previste nel Programma pluriennale di attuazione del Regolamento C.E.E. n 2078/92 -relativo ai metodi di produzione agricola compatibili con e esigenze dell'ambiente e la cura dello spazio naturale - di cui si riportano i disciplinari per le principali coltivazioni: Cereali a paglia autunno vernini; Aratura: massima consentita 25 cm di profondità; -Concimazione non superiore a 120 Kg/ettaro, con distribuzione 20% inizio inverno; 30% fine inverno; 50%

[REDACTED]

	<p>dopo la levata; -diserbo escluso quello in preemergenza; solo nel periodo invernale o inizio primavera in forma localizzata lungo la fila con mezzi meccanici; -Difesa fitosanitaria: non e' consentito l'uso di prodotti geodisinfestanti ed insetticidi. Per i fungicidi e' consentito un solo intervento a dosaggio minimo. Cereali estivi (mais) - Aratura max 40 cm di profondita'; -Concimazione organica consentita ma con apporti non superiori a quelli consentiti dalla legge; non superiore a 170 Kg/ettaro in azoto, 100 Kg/ettaro in anidride fosforica; 100 Kg/ettaro in ossido di potassio, con distribuzione della parte fosfopotassica in presemina ed alla semina, mentre quella azotata per il 20% alla semina, 30% entro aprile, 50% entro fine giugno; -Diserbo escluso quello in pre-emergenza in forma localizzata lungo la fila con mezzi meccanici; Difesa fitosanitaria: non e' consentito l'uso di prodotti geodisinfestanti ed insetticidi. Per la lotta alla Piralide (ostrinia nubilalis) e' consentito solo l'utilizzo di Bacillus Thuringensis e di mezzi meccanici. Per i fungicidi e' consentito un solo intervento a dosaggio minimo. Soia; -Aratura: max 25 cm di profondita'; -Concimazione non superiore a 80 Kg/ettaro per il fosforo ed il potassio, mentre per l'azoto va escluso qualsiasi impiego sia in pre-semina, sia in post-emergenza; - Diserbo: da effettuarsi esclusivamente in post-emergenza; solo in forma localizzata ed utilizzando sarchiature successive sulla fila con mezzi meccanici; Difesa fitosanitaria: non e' consentito l'uso di prodotti geodisinfestanti, insetticidi e fungicidi. Barbabietola da zucchero; - Aratura max 40 cm di profondita'; -Concimazione organica consentita ma con apporti non superiori a quelli consentiti dalla legge; non superiore a 120 Kg/ettaro in azoto, 80 Kg/ettaro in anidride fosforica; 120 Kg/ettaro in ossido di potassio, con distribuzione della parte fosfopotassica in presemina ed alla semina, mentre quella azotata per il 20% alla semina, 30% entro aprile, 50% entro fine giugno; -Diserbo: escluso quello in pre-emergenza in forma localizzata lungo la fila con mezzi meccanici; -Difesa fitosanitaria: non e' consentito l'uso di prodotti geodisinfestanti. Per la lotta contro l'Attica e' consentito un unico trattamento insetticida. Per la lotta contro la Cercospora si devono attuare le tecniche di lotta integrata:impiego di varietati tolleranti; il primo trattamento fungicida e' consentito solo quando viene superata la soglia di intervento pari al 30% delle singole pustole confluite tra loro, impiegando prodotti sistemici in miscela con prodotti di contatto a base di solo rame, da usare alternativamente per ottenere una riduzione delle dosi di impiego. Pioppo -Aratura d'impianto max 40 cm di profondita'; -Concimazione organica d'impianto consentita ma con apporti non superiori a quelli consentiti dalla legge; concimazioni annuali non superiore a 60 Kg/ettaro entro fine giugno; -Diserbo: da effettuarsi esclusivamente sulla fila con mezzi meccanici; -Difesa fitosanitaria: non e' consentito, l'uso di prodotti geodisinfestanti; per gli insetticidi ed i fungicidi e' consentito un solo intervento a dosaggio minimo; b) Coltivazioni che non risentano in forma significativa delle eventuali sommersioni e, soprattutto, che limitino il livello di asporto del substrato provocato dalla acque sui terreni sarchiati o diserbati. I terreni direttamente interessati da periodiche inondazioni, potranno essere coltivati con specie poliennali erbacee o arboree (prati stabili, foraggiere poliennali, pioppeti, piante da fibra a ciclo periodico), a basso impatto ecologico, che prevedano l'esclusiva lavorazione sulla fila e l'inerbimento per le restanti parti. Questo aspetto agronomico appare</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

indispensabile per mitigare leasportazioni di particelle terrose e la possibile dispersione di sostanze chimiche distribuite in superficie. 3. Si ammette e si consiglia l'opportunità di affiancare alle tradizionali coltivazioni da granella, la produzione di piante da fibra per la produzione di biomassa a fini bioenergetici. Tra le specie di maggiore interesse risulta la Canna comune o Gentile (*Arundo donax*), particolarmente presente presso le sponde dei fiumi e i terreni ricchi in acqua. Si auspica (o sviluppo di tali produzioni per il minor impatto ambientale di questa specie rispetto a quelle tradizionali e per la spontaneità della specie stessa, che sfrutta al meglio le condizioni ambientali grazie a progressivi adattamenti e consolidamenti genetici.

4. In generale, l'uso per fini agricoli del territorio compreso entro gli argini non può prescindere da quanto previsto in materia di sicurezza idraulica in specifico riferimento alle distanze dei coltivi dalle sponde e dall'argine -prescrizioni del T.U. 25/7/1904 n 523 di cui agli articoli: art. 97 - sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del Prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte: c) I dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati, laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri 100 dalla linea a cui giungono le acque ordinarie. 5. Norme comportamentali. L'Ente potrà valutare l'opportunità di adozione, con ordinanza, di una disciplina degli interventi sulla vegetazione in aree agricole così composta: a) Mantenimento della vegetazione sulle sponde fluviali (cfr. art. 18.1). b) Tagli selettivi per la vegetazione arborea: tagli ordinari di sfoltimento e diradamenti sono obbligatori per garantire l'assestamento delle piantumazioni ad alto fusto. Per le zone con cedui matricinati turno minimo di ceduzione di almeno 10 anni. c) Tagli manutentori delle alberature: devono tener conto delle specie, evitando azioni drastiche e disformi tali da compromettere l'equilibrio della chioma e la statica dell'intera pianta. d) Potatura del *Morus alba* e *Morus nigra* (gelsi) da mantenere a capitozza, nel rispetto dei normali turni di ceduzione. e) Fornitura delle ferite provocate da potature a branche principali o di grande dimensione di un'incisione di sgrondo delle acque nel moncone residuo, trattandole con apposite sostanze atte alla cicatrizzazione e ad evitare la penetrazione di patogeni. f) Divieto di spiantamento delle attuali alberature (filari, siepi, cortine e macchie arboree); in caso di perimento di singoli esemplari o filari interi per cause naturali o non, e' reso obbligatorio il reimpianto delle piantumazioni, con le medesime essenze preesistenti. g) Sfalcio della vegetazione spontanea nelle cosiddette tare aziendali, cavedagne, fossi, siepi, frangivento, boschette posticipato o effettuato dopo la meta' di luglio. h) Su zone alberate, obbligo di proprietari, possessori o detentori dei fondi nel caso in cui si verificano attacchi epidemici di agenti patogeni animali o vegetali di dare notizia alla Stazione Forestale competente per il territorio. Obbligo di attuazione di tutte la procedure di profilassi atte a limitare l'espansione dell'attacco epidemico. i) Divieto di accendere fuochi o compiere altre operazioni che possano creare pericolo mediato o immediato di incendio nelle fasce di terreno con alberature ed arbusteti attigue ai corsi d'acqua o adiacenti alle banchine stradali. l) Divieto di utilizzo di presidi sanitari, quali diserbanti siano essi selettivi o totali, nelle fasce di terreno occupate da vegetazione arbustiva o arborea posta a margine del corso d'acqua o delle carrareccie. m) limitazione di pratiche agrarie relative alle

	lavorazioni del terreno (aratura, erpicatura, ecc.) e alla coltivazione dello stesso (concimazione, semina, diserbo, ecc.) ad una distanza non inferiore a metri 1,20 dal bordo esterno del fusto delle alberature presenti, al fine di limitare la periodica distruzione dell'apparato radicale superiore delle piante. n) specie vegetali da privilegiare nelle nuove piantumazioni: specie arboree: Populus alba, Populus nigra, Salix alba, salix eleagnos, Salix cinerec3, Ulmus minor, Alnus glutinosa, Alnus incana, Carpinus betulus, Ostrya carpinifolia. Specie arbustive: Corylus auellana, cornus mas, Cornus sangiiirria, FrangUla alnus, LigustrUm uulgare, viburnum lantana, Evonimtls europeafllhis, Salix purpurea ecc. 6. Si consiglia di allargare la fascia di vegetazione ripariale sui terreni meno favorevoli dal punto di vista agropedologico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Porzione di terreno agricolo con forma regolare . Non sono presenti strutture o dispositivi per irrigazioni

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **8.790,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Tessitura prevalente Limo

L'edificio è stato ristrutturato nel:

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	8.790,00	€ 6,00

8.790,00

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti e Confagricoltura Venezia , oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato.

**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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Commissione provinciale di Venezia

Confagricoltura Venezia

Ufficio del territorio di VENEZIA Annualità 2019;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Seminativo 6,6

Altre fonti di informazione: Consultazione dei valori reperibili sul mercato.

**32. Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.740,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	8.790,00	€ 6,00	€ 52.740,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 52.740,00
Valore corpo	€ 52.740,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.740,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.580,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	8.790,00	€ 52.740,00	€ 17.580,00

**32. 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% )	€ 2.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

**32. Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro,

**Lotto: 005**

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

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: , via dell'Armentarezza

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 , sezione censuaria San Michele al Tagliamento , foglio 32, particella 153, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4990, reddito dominicale: € € 30,49, reddito agrario: € 20,62

Derivante da: Frazionamento del 9-08-1996 in atti dal 09-08-1996 ( n. 1282.2/1996)

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva errata data di nascita di [REDACTED] riportata in atto di divisione e vendita del 2 dicembre 1996 n 1404.2/1997

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

Zona agricola coltivata

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:**

**Attrazioni paesaggistiche:**

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici:**

**35. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/09/2018 ai nn. 31155/21257.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale [REDACTED] Derivante da:  
Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Roma in data 04/10/2019 ai nn. 32887/5879; Importo ipoteca: € 90520,61; Importo capitale: € 45260,31.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**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:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:**  
**Note Indice di prestazione energetica:**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO  
**Avvertenze ulteriori:**

### 38.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] Prop per 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] Prop per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 15/11/1996** . In forza di Frazionamento; registrato a San Michele al Tagliamento , in data 09/08/1996, ai nn. 1282.1/1996.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] dal 15/11/1996 al 15/11/1996 . In forza di atto di divisione; registrato a Latisana , in data 15/11/1996, ai nn. 1404.2/1997.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] dal 15/11/1996 al 21/09/2009 . In forza di atto di compravendita; registrato a Latisana , in data 15/10/2009, ai nn. 17450.1/2009.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3 [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3 [REDACTED]  
[REDACTED] prop. per 1/3 dal 21/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro , in data 18/12/2009, ai nn. 21580.1/2009.

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

#### 39.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Nessuna.

#### 39.2 *Conformità urbanistica*

**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Variante parziale al piano regolatore generale per le <b>zone agricole</b>
In forza della delibera:	D.C.C. n. 11 del 29/01/1998
Zona omogenea:	Mapp. 151 Sottozona E2 - Agricola Produttiva. Mapp. 153 Fascia di Rispetto Stradale e parte Sottozona E2 - Agricola Produttiva
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. Una significativa parte del territorio interessato dalla zonizzazione, risulta attualmente oggetto di attività agricola. Tuttavia, alcune di queste aree risentono delle periodiche esondazioni del fiume Tagliamento, con innegabili danni e riduzioni nelle rese produttive. Le coltivazioni dominanti sono per larga misura quelle cerealicole, con il mais che sfrutta in forma significativa i substrati limo-sabbiosi o limoargillosi dei siti. Strutturalmente le particelle risultano ordinate e di forma regolare e dotate di viabilità interpodereale. In alcune aree le coltivazioni erbacee sono state sostituite con quelle arboree da frutto o da legno (fruttiferi e pioppeti), con l'introduzione soprattutto per i primi, di sistemi irrigui artificiali fissi.</p> <p>2. Nell'interazione socio-economica degli aspetti produttivi con quelli socio-ambientali, risulta opportuna una pianificazione territoriale che, pur salvaguardando i redditi fondiari derivati dalle produzioni agricole, non comprometta la stabilità dell'ecosistema fluviale, forzando aspetti produttivi in ambiti marginali con elevata rischiosità idraulica. Per i terreni compresi entro gli argini sono auspicabili:</p> <p>a) Un adeguamento delle coltivazioni agrarie alle tecniche agronomiche previste nel Programma pluriennale di attuazione del Regolamento C.E.E. n 2078/92 -relativo ai metodi di produzione agricola compatibili con e esigenze dell'ambiente e la cura dello spazio naturale - di cui si riportano i disciplinari per le principali coltivazioni: Cereali a paglia autunno vernini; Aratura: massima consentita 25 cm di profondità; -Concimazione non superiore a 120 Kg/ettaro, con distribuzione 20% inizio inverno; 30% fine inverno; 50% dopo la levata; -diserbo escluso quello in preemergenza; solo nel periodo invernale o inizio primavera in forma localizzata lungo la fila con mezzi meccanici; -Difesa fitosanitaria: non e' consentito l'uso di prodotti geodisinfestanti ed insetticidi. Per i fungicidi e' consentito un solo intervento a dosaggio minimo. Cereali estivi (mais) - Aratura max 40 cm di profondita'; -Concimazione organica consentita ma con apporti non superiori a quelli consentiti dalla legge; non superiore a 170 Kg/ettaro in azoto, 100 Kg/ettaro in anidride fosforica; 100 Kg/ettaro in ossido di potassio, con distribuzione della parte fosfo-potassica in presemina ed alla semina, mentre quella azotata per il 20% alla semina, 30% entro aprile, 50% entro fine giugno; -Diserbo escluso quello in pre-emergenza in forma localizzata lungo la fila con mezzi meccanici; Difesa fitosanitaria: non e' consentito l'uso di prodotti geodisinfestanti ed insetticidi. Per la lotta alla Piralide (ostrinia nubilalis) e' consentito solo l'utilizzo di Bacillus Thuringensis e di mezzi meccanici. Per i fungicidi e' consentito un solo intervento a dosaggio minimo. Soia; -Aratura: max 25 cm di profondita'; -Concimazione non superiore a 80 Kg/ettaro per il fosforo ed il potassio, mentre per l'azoto va escluso qualsiasi impiego sia in pre-semina, sia in post-emergenza; - Diserbo: da effettuarsi esclusivamente in post-emergenza; solo in forma localizzata ed utilizzando sarchiature successive sulla fila con mezzi</p>

	<p>meccanici; Difesa fitosanitaria: non e' consentito l'uso di prodotti geodisinfestanti, insetticidi e fungicidi. Barbabietola da zucchero; - Aratura max 40 cm di profondita'; -Concimazione organica consentita ma con apporti non superiori a quelli consentiti dalla legge; non superiore a 120 Kg/ettaro in azoto, 80 Kg/ettaro in anidride fosforica; 120 Kg/ettaro in ossido di potassio, con distribuzione della parte fosfopotassica in presemina ed alla semina, mentre quella azotata per il 20% alla semina, 30% entro aprile, 50% entro fine giugno; -Diserbo: escluso quello in pre-emergenza in forma localizzata lungo la fila con mezzi meccanici; -Difesa fitosanitaria: non e' consentito l'uso di prodotti geodisinfestanti. Per la lotta contro l'Attica e' consentito un unico trattamento insetticida. Per la lotta contro la Cercospora si devono attuare le tecniche di lotta integrata:impiego di varietati tolleranti; il primo trattamento fungicida e' consentito solo quando viene superata la soglia di intervento pari al 30% delle singole pustole confluite tra loro, impiegando prodotti sistemici in miscela con prodotti di contatto a base di solo rame, da usare alternativamente per ottenere una riduzione delle dosi di impiego. Pioppo -Aratura d'impianto max 40 cm di profondita'; -Concimazione organica d'impianto consentita ma con apporti non superiori a quelli consentiti dalla legge; concimazioni annuali non superiore a 60 Kg/ettaro entro fine giugno; -Diserbo: da effettuarsi esclusivamente sulla fila con mezzi meccanici; -Difesa fitosanitaria: non e' consentito, l'uso di prodotti geodisinfestanti; per gli insetticidi ed i fungicidi e' consentito un solo intervento a dosaggio minimo; b) Coltivazioni che non risentano in forma significativa delle eventuali sommersioni e, soprattutto, che limitino il livello di asporto del substrato provocato dalla acque sui terreni sarchiati o diserbati. I terreni direttamente interessati da periodiche inondazioni, potranno essere coltivati con specie poliennali erbacee o arboree (prati stabili, foraggere poliennali, pioppeti, piante da fibra a ciclo periodico), a basso impatto ecologico, che prevedano l'esclusiva lavorazione sulla fila e l'inerbimento per le restanti parti. Questo aspetto agronomico appare indispensabile per mitigare le asportazioni di particelle terrose e la possibile dispersione di sostanze chimiche distribuite in superficie. 3. Si ammette e si consiglia l'opportunità di affiancare alle tradizionali coltivazioni da granella, la produzione di piante da fibra per la produzione di biomassa a fini bioenergetici. Tra le specie di maggiore interesse risulta la Canna comune o Gentile (Arundo donax), particolarmente presente presso le sponde dei fiumi e i terreni ricchi in acqua. Si auspica (o sviluppo di tali produzioni per il minor impatto ambientale di questa specie rispetto a quelle tradizionali e per la spontaneità della specie stessa, che sfrutta al meglio le condizioni ambientali grazie a progressivi adattamenti e consolidamenti genetici. 4. In generale, l'uso per fini agricoli del territorio compreso entro gli argini non può prescindere da quanto previsto in materia di sicurezza idraulica in specifico riferimento alle distanze dei coltivi dalle sponde e dall'argine -prescrizioni del T.U. 25/7/1904 n 523 di cui agli articoli: art. 97 - sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del Prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte: c) I dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati, laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri 100 dalla linea a cui giungono le acque ordinarie. 5. Norme comportamentali. L'Ente potrà valutare l'opportunità di adozione, con ordinanza, di una</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>disciplina degli interventi sulla vegetazione in aree agricole così composta: a) Mantenimento della vegetazione sulle sponde fluviali (cfr. art. 18.1). b) Tagli selettivi per la vegetazione arborea: tagli ordinari di sfoltimento e diradamenti sono obbligatori per garantire l'assestamento delle piantumazioni ad alto fusto. Per le zone con cedui matricinati turno minimo di ceduzione di almeno 10 anni. c) Tagli manutentori delle alberature: devono tener conto delle specie, evitando azioni drastiche e disformi tali da compromettere l'equilibrio della chioma e la statica dell'intera pianta. d) Potatura del <i>Morus alba</i> e <i>Morus nigra</i> (gelsi) da mantenere a capitozza, nel rispetto dei normali turni di ceduzione. e) Fornitura delle ferite provocate da potature a branche principali o di grande dimensione di un'incisione di sgrondo delle acque nel moncone residuo, trattandole con apposite sostanze atte alla cicatrizzazione e ad evitare la penetrazione di patogeni. f) Divieto di spiantamento delle attuali alberature (filari, siepi, cortine e macchie arboree); in caso di perimento di singoli esemplari o filari interi per cause naturali o non, è reso obbligatorio il reimpianto delle piantumazioni, con le medesime essenze preesistenti. g) Sfalcio della vegetazione spontanea nelle cosiddette tare aziendali, cavedagne, fossi, siepi, frangivento, boschette posticipato o effettuato dopo la metà di luglio. h) Su zone alberate, obbligo di proprietari, possessori o detentori dei fondi nel caso in cui si verificano attacchi epidemici di agenti patogeni animali o vegetali di dare notizia alla Stazione Forestale competente per il territorio. Obbligo di attuazione di tutte le procedure di profilassi atte a limitare l'espansione dell'attacco epidemico. i) Divieto di accendere fuochi o compiere altre operazioni che possano creare pericolo mediato o immediato di incendio nelle fasce di terreno con alberature ed arbusteti attigue ai corsi d'acqua o adiacenti alle banchine stradali. l) Divieto di utilizzo di presidi sanitari, quali diserbanti siano essi selettivi o totali, nelle fasce di terreno occupate da vegetazione arbustiva o arborea posta a margine del corso d'acqua o delle carrareccie. m) limitazione di pratiche agrarie relative alle lavorazioni del terreno (aratura, erpicatura, ecc.) e alla coltivazione dello stesso (concimazione, semina, diserbo, ecc.) ad una distanza non inferiore a metri 1,20 dal bordo esterno del fusto delle alberature presenti, al fine di limitare la periodica distruzione dell'apparato radicale superiore delle piante. n) specie vegetali da privilegiare nelle nuove piantumazioni: specie arboree: <i>Populus alba</i>, <i>Populus nigra</i>, <i>Salix alba</i>, <i>Salix eleagnos</i>, <i>Salix cinerea</i>, <i>Ulmus minor</i>, <i>Alnus glutinosa</i>, <i>Alnus incana</i>, <i>Carpinus betulus</i>, <i>Ostrya carpinifolia</i>. Specie arbustive: <i>Corylus avellana</i>, <i>Cornus mas</i>, <i>Cornus sanguinea</i>, <i>Fraxinus excelsior</i>, <i>Ligustrum vulgare</i>, <i>Viburnum lantana</i>, <i>Evonymus europaeus</i>, <i>Salix purpurea</i> ecc.</p> <p>6. Si consiglia di allargare la fascia di vegetazione ripariale sui terreni meno favorevoli dal punto di vista agropedologico.</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Porzioni di terreno agricolo con forma regolare . Non sono presenti strutture o dispositivi per irrigazioni

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.990,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Tessitura prevalente Limo

L'edificio è stato ristrutturato nel:

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	4.990,00	€ 6,00

**4.990,00**

#### 40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 40. Criteri e fonti:

###### **Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti e Confagricoltura Venezia , oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato.

###### **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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Commissione provinciale di Venezia  
Confagricoltura Venezia

Ufficio del territorio di VENEZIA Annualità 2019;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Seminativo 6,6 ;

Altre fonti di informazione: Consultazione dei valori reperibili sul mercato.

##### 40. Valutazione corpi:

**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	4.990,00	€ 6,00	€ 29.940,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 29.940,00
Valore corpo	€ 29.940,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.940,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.980,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	4.990,00	€ 29.940,00	€ 9.980,00

**40. 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% )	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**40. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>8.500,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

**40. Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro,

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **San Filippo**

**Lotto: 006**

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

**41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: San Filippo,

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 . [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 . [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 , sezione censuaria San Michele al Tagliamento , foglio 33, particella 364, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 8630, reddito dominicale: € € 52,95, reddito agrario: € 33,43

Derivante da: Frazionamento del 22-07-1996 in atti dal 22-07-1996 ( n. 1173.1/1996)

Confini: si

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3. [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3. [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 , sezione censuaria San Michele al Tagliamento , foglio 33, particella 366, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1825, reddito dominicale: € € 4,67, reddito agrario: € 0,57

Derivante da: Frazionamento del 22-07-1996 in atti dal 22-07-1996 ( n. 1173.2/1996)

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva errata data di nascita di [REDACTED] riportata in atto di divisione e vendita del 2 dicembre 1996 n 1404.2/1997

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

Zona agricola coltivata

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:**

**Attrazioni paesaggistiche:**

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici:**

**43. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] scritto/trascritto a Pordenone in data 20/09/2018 ai nn. 31155/21257.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a [REDACTED] Derivante da:  
Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Roma in data 04/10/2019 ai nn. 32887/5879; Importo ipoteca: € 90520,61; Importo capitale: € 45260,31.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:**

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] Prop per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Prop per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 15/11/1996** . In forza di Frazionamento; registrato a San Michele al Tagliamento , in data 09/08/1996, ai nn. 1282.1/1996.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/11/1996 al 15/11/1996 . In forza di atto di divisione; registrato a Latisana , in data 15/10/2009, ai nn. 17450.1/2009.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/11/1996 al 15/11/1996 . In forza di atto di compravendita; registrato a Latisana , in data 02/12/1996, ai nn. 1404.2/1997.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/3 dal 21/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di

denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro , in data 18/12/2009, ai nn. 21580.1/2009.

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

##### 47.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Nessuna.

##### 47.2 *Conformità urbanistica*

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Variante parziale al piano regolatore generale per le <b>zone agricole</b>
In forza della delibera:	D.C.C. n. 11 del 29/01/1998
Zona omogenea:	Area del parco fluviale del P.R.G. vigente Zona di interesse agricolo a sviluppo socio-economico e produttivo-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Il mapp 366 è parzialmente compreso in sottozona di ripa agricola 1. Una significativa parte del territorio interessato dalla zonizzazione, risulta attualmente oggetto di attività agricola. Tuttavia, alcune di queste aree risentono delle periodiche esondazioni del fiume Tagliamento, con innegabili danni e riduzioni nelle rese produttive. Le coltivazioni dominanti sono per larga misura quelle cerealicole, con il mais che sfrutta in forma significativa i substrati limo-sabbiosi o limoargillosi dei siti. Strutturalmente le particelle risultano ordinate e di forma regolare e dotate di viabilità interpodereale. In alcune aree le coltivazioni erbacee sono state sostituite con quelle arboree da frutto o da legno (fruttiferi e pioppeti), con l'introduzione soprattutto per i primi, di sistemi irrigui artificiali fissi. 2. Nell'interazione socio-economica degli aspetti produttivi con quelli socio-ambientali, risulta opportuna una pianificazione territoriale che, pur salvaguardando i redditi fondiari derivati dalle produzioni agricole, non comprometta la stabilità dell'ecosistema fluviale, forzando aspetti produttivi in ambiti marginali con elevata rischiosità idraulica. Per i terreni compresi entro gli argini sono auspicabili: a) Un adeguamento delle coltivazioni agrarie alle tecniche agronomiche previste nel Programma pluriennale di attuazione del Regolamento C.E.E. n 2078/92 -relativo ai metodi di produzione agricola compatibili con e esigenze dell'ambiente e la cura dello spazio naturale - di cui si riportano i disciplinari per le principali coltivazioni: Cereali a paglia autunno vernini; Aratura: massima consentita 25 cm di profondità; -Concimazione non superiore a 120 Kg/ettaro, con distribuzione

	<p>20%’inizio inverno; 30%fine inverno; 50% dopo la levata; -diserbo escluso quello in preemergenza; solo nel periodo invernale o inizio primavera in forma localizzata lungo la fila con mezzi meccanici; -Difesa fitosanitaria: non e’ consentito l’uso di prodotti geodisinfestanti ed insetticidi. Per i fungicidi e’ consentito un solo intervento a dosaggio minimo. Cereali estivi (mais) - Aratura max 40 cm di profondita’; - Concimazione organica consentita ma con apporti non superiori a quelli consentiti dalla legge; non superiore a 170 Kg/ettaro in azoto, 100 Kg/ettaro in anidride fosforica; 100 Kg/ettaro in ossido di potassio, con distribuzione della parte fosfo-potassica in presemina ed alla semina, mentre quella azotata per il 20% alla semina, 30% entro aprile, 50% entro fine giugno; -Diserbo escluso quello in pre-emergenza in forma localizzata lungo la fila con mezzi meccanici; Difesa fitosanitaria: non e’ consentito l’uso di prodotti geodisinfestanti ed insetticidi. Per la lotta alla Piralide (<i>ostrinia nubitalis</i>) e’ consentito solo l’utilizzo di <i>Bacillus Thuringensis</i> e di mezzi meccanici. Per i fungicidi e’ consentito un solo intervento a dosaggio minimo. Soia; -Aratura: max 25 cm di profondita’; - Concimazione non superiore a 80 Kg/ettaro per il fosforo ed il potassio, mentre per l’azoto va escluso qualsiasi impiego sia in pre-semina, sia in post-emergenza; -Diserbo: da effettuarsi esclusivamente in post-emergenza; solo in forma localizzata ed utilizzando sarchiature successive sulla fila con mezzi meccanici; Difesa fitosanitaria: non e’ consentito l’uso di prodotti geodisinfestanti, insetticidi e fungicidi. Barbabietola da zucchero; -Aratura max 40 cm di profondita’; -Concimazione organica consentita ma con apporti non superiori a quelli consentiti dalla legge; non superiore a 120 Kg/ettaro in azoto, 80 Kg/ettaro in anidride fosforica; 120 Kg/ettaro in ossido di potassio, con distribuzione della parte fosfo-potassica in presemina ed alla semina, mentre quella azotata per il 20% alla semina, 30% entro aprile, 50% entro fine giugno; -Diserbo: escluso quello in pre-emergenza in forma localizzata lungo la fila con mezzi meccanici; -Difesa fitosanitaria: non e’ consentito l’uso di prodotti geodisinfestanti. Per la lotta contro l’Attica e’consentito un unico trattamento insetticida. Per la lotta contro la Cercospora si devono attuare le tecniche di lotta integrata:impiego di varietati tolleranti; il primo trattamento fungicida e’ consentito solo quando viene superata la soglia di intervento pari al 30% delle singole pustole confluite tra loro, impiegando prodotti sistemici in miscela con prodotti di contatto a base di solo rame, da usare alternativamente per ottenere una riduzione delle dosi di impiego. Pioppo -Aratura d’impianto max 40 cm di profondita’; - Concimazione organica d’impianto consentita ma con apporti non superiori a quelli consentiti dalla legge; concimazioni annuali non superiore a 60 Kg/ettaro entro fine giugno; -Diserbo: da effettuarsi esclusivamente sulla fila con mezzi meccanici; -Difesa fitosanitaria: non e’ consentito, l’uso di prodotti geodisinfestanti; per gli insetticidi ed i fungicidi e’ consentito un solo intervento a dosaggio minimo; b) Coltivazioni che non risentano in forma significativa delle eventuali sommersioni e, soprattutto, che limitino il livello di asporto del substrato provocato dalla acque sui terreni sarchiati o diserbati. I terreni direttamente interessati da periodiche inondazioni, potranno essere coltivati con specie poliennali erbacee o arboree (prati stabili, foraggiere poliennali, pioppeti, piante da fibra a ciclo periodico), a basso impatto ecologico, che prevedano l’esclusiva lavorazione sulla fila e l’inerbimento per le restanti parti. Questo aspetto agronomico appare indispensabile</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

per mitigare leasportazioni di particelle terrose e la possibile dispersione di sostanze chimiche distribuite in superficie. 3. Si ammette e si consiglia l'opportunità di affiancare alle tradizionali coltivazioni da granella, la produzione di piante da fibra per la produzione di biomassa a fini bioenergetici. Tra le specie di maggiore interesse risulta la Canna comune o Gentile (*Arundo donax*), particolarmente presente presso le sponde dei fiumi e i terreni ricchi in acqua. Si auspica (o sviluppo di tali produzioni per il minor impatto ambientale di questa specie rispetto a quelle tradizionali e per la spontaneità della specie stessa, che sfrutta al meglio le condizioni ambientali grazie a progressivi adattamenti e consolidamenti genetici. 4. In generale, l'uso per fini agricoli del territorio compreso entro gli argini non può prescindere da quanto previsto in materia di sicurezza idraulica in specifico riferimento alle distanze dei coltivi dalle sponde e dall'argine -prescrizioni del T.U. 25/7/1904 n 523 di cui agli articoli: art. 97 - sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del Prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte: c) I dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati, laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri 100 dalla linea a cui giungono le acque ordinarie. 5. Norme comportamentali. L'Ente potrà valutare l'opportunità di adozione, con ordinanza, di una disciplina degli interventi sulla vegetazione in aree agricole così composta: a) Mantenimento della vegetazione sulle sponde fluviali (cfr. art. 18.1). b) Tagli selettivi per la vegetazione arborea: tagli ordinari di sfoltimento e diradamenti sono obbligatori per garantire l'assestamento delle piantumazioni ad alto fusto. Per le zone con cedui matricinati turno minimo di ceduzione di almeno 10 anni. c) Tagli manutentori delle alberature: devono tener conto delle specie, evitando azioni drastiche e disformi tali da compromettere l'equilibrio della chioma e la statica dell'intera pianta. d) Potatura del *Morus alba* e *Morus nigra* (gelsi) da mantenere a capitozza, nel rispetto dei normali turni di ceduzione. e) Fornitura delle ferite provocate da potature a branche principali o di grande dimensione di un'incisione di sgrondo delle acque nel moncone residuo, trattandole con apposite sostanze atte alla cicatrizzazione e ad evitare la penetrazione di patogeni. f) Divieto di spiantamento delle attuali alberature (filari, siepi, cortine e macchie arboree); in caso di perimento di singoli esemplari o filari interi per cause naturali o non, e' reso obbligatorio il reimpianto delle piantumazioni, con le medesime essenze preesistenti. g) Sfalci della vegetazione spontanea nelle cosiddette tare aziendali, cavedagne, fossi, siepi, frangivento, boschette posticipato o effettuato dopo la meta' di luglio. h) Su zone alberate, obbligo di proprietari, possessori o detentori dei fondi nel caso in cui si verificano attacchi epidemici di agenti patogeni animali o vegetali di dare notizia alla Stazione Forestale competente per il territorio. Obbligo di attuazione di tutte le procedure di profilassi atte a limitare l'espansione dell'attacco epidemico. i) Divieto di accendere fuochi o compiere altre operazioni che possano creare pericolo mediato o immediato di incendio nelle fasce di terreno con alberature ed arbusteti attigue ai corsi d'acqua o adiacenti alle banchine stradali. l) Divieto di utilizzo di presidi sanitari, quali diserbanti siano essi selettivi o totali, nelle fasce di terreno occupate da vegetazione arbustiva o arborea posta a margine del corso d'acqua o delle carrareccie. m) limitazione di pratiche agrarie relative alle lavorazioni del terreno (aratura, erpicatura, ecc.) e alla coltivazione dello

	<p>stesso (concimazione, semina, diserbo, ecc.) ad una distanza non inferiore a metri 1,20 dal bordo esterno del fusto delle alberature presenti, al fine di limitare la periodica distruzione dell'apparato radicale superiore delle piante. n) specie vegetali da privilegiare nelle nuove piantumazioni: specie arboree: Populus alba, Populus nigra, Salix alba, Salix eleagnos, Salix cinerea, Ulmus minor, Alnus glutinosa, Alnus incana, Carpinus betulus, Ostrya carpinifolia. Specie arbustive: Corylus auellana, Cornus mas, Cornus sanguinea, Fraxinus alba, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Evonymus europaeus, Salix purpurea ecc. 6. Si consiglia di allargare la fascia di vegetazione ripariale sui terreni meno favorevoli dal punto di vista agropedologico. Art. 18.1 - Sottozona di ripa agricola Nel rispetto della rilevante funzione idrogeologica attuata dalla vegetazione presente nel contenimento della velocità di deflusso delle acque e nella deposizione dei materiali in sospensione, compatibilmente con quanto disposto dalle norme di sicurezza idraulica (R.D. 25/07/1904 n°523), va sviluppata una pianificazione in grado di mantenere prioritari gli obiettivi legati alla riqualificazione degli spazi e degli elementi esistenti, consentendo anche i collegamenti e le accessibilità nelle diverse direzioni. Dovrà essere rispettata (consolidamento e/o ripristino) una fascia di vegetazione ripariale larga circa 20 ml. Le attività inerenti la gestione di tali fasce è soggetta agli stessi criteri validi per le sottozone boscate (cfr. art. 16.2). E' consentita la realizzazione di punti di attracco (approdi) sulle rive e di percorsi ciclopedonali di attraversamento. Le aree ed i terreni ubicati entro la fascia di 150 metri dal piede degli argini del fiume Tagliamento, sono sottoposti a vincolo ambientale/paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Per quanto non contemplato nella presente dichiarazione si fa esplicito riferimento alla D.G.R. n°2009 del 30.06.2000 relativa all'approvazione della variante ai sensi della L.R. 24/85 con tutte le direttive e prescrizioni contenute. Per quanto attiene all'attuazione, si rinvia alle disposizioni regionali in materia. Con delibera n°3 del 9 novembre 2012 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta - Bacchiglione è stato adottato il piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta - Bacchiglione (PAI-4 Bacini), pubblicato in Gazzetta Ufficiale nel n°280 del 30 novembre 2012; ai sensi dell'art. 65 comma 7 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, le norme di attuazione del piano, con le relative cartografie, costituiscono misure di salvaguardia. Con deliberazione di Giunta Regionale n. 3359 del 30 dicembre 2010, è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) di Venezia. Con D.G.R. n. 372 del 17/02/2009, è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, il quale esplica salvaguardia, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i., con tutte le prescrizioni ivi contenute; si precisa, inoltre, che con D.G.R. n. 427 del 10/04/2013 è stata adottata una variante parziale. Il Piano di Assetto del Territorio è divenuto efficace a far data 10 luglio 2016.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Porzione di terreno agricolo coltivato con forma regolare e terreno di margine fluviale con bosco incolto . Non sono presenti strutture o dispositivi per irrigazioni . L'area ricade parzialmente entro il perimetro soggetto alle disposizioni di vincolo paesaggistico

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10.455,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Tessitura prevalente Limo

L'edificio è stato ristrutturato nel:

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	8.630,00	€ 6,00
Bosco ceduo	sup lorda di pavimento	1,00	1.825,00	€ 3,00

**10.455,00**

#### 48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 48. Criteri e fonti:

###### **Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti e Confagricoltura Venezia , oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato.

###### **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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Commissione provinciale di Venezia

Confagricoltura Venezia

Ufficio del territorio di VENEZIA Annualità 2019;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Seminativo 6,6

Bosco ceduo misto 3,3;

Altre fonti di informazione: Consultazione dei valori reperibili sul mercato.

##### 48. Valutazione corpi:

**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.255,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	8.630,00	€ 6,00	€ 51.780,00
Bosco ceduo	1.825,00	€ 3,00	€ 5.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.255,00
Valore corpo			€ 57.255,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.255,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.085,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	10.455,00	€ 57.255,00	€ 19.085,00

**48. 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% )	€ 2.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**48. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 16.000,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

**48. Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro,

Data generazione:  
09-12-2019 19:12:44L'Esperto alla stima  
**Tiziano Dainese**

  
 ordine degli  
 architetti  
 pianificatori  
 paesaggisti e  
 conservatori  
 della provincia di  
 pordenone  
 tiziano dainese  
 albo sezione A  
 numero 320  
 architetto

appc pordenone