

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **110/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - TERRENO F. 2, P.**  
**336, 37 e 38., 002 - TERRENO**  
**F. 2 P. 41.**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434370972 - 3357269734  
**Fax:**  
**Email:** mariomiani53@gmail.com  
**Pec:** m.miani@conafpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Salvarolo, in prossimità del civico n. 50 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Descrizione zona:** Zona agricola e residenziale.

**Lotto:** 001 - TERRENO F. 2, P. 336, 37 e 38.

**Corpo:** A - TERRENO F. 2 P. 336, 37 e 38 di complessivi mq. 6.960,

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Pramaggiore (VE), foglio 2, particella 336, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 00.24.20, reddito dominicale: € 18,75, reddito agrario: € 10,00, [REDACTED] [REDACTED] sezione censuaria Pramaggiore (VE), foglio 2, particella 37, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.38.60, reddito dominicale: € 37,88, reddito agrario: € 19,94, [REDACTED] [REDACTED], sezione censuaria Pramaggiore (VE), foglio 2, particella 38, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 00.06.80, reddito dominicale: € 2,11, reddito agrario: € 0,21

**Lotto:** 002 - TERRENO F. 2 P. 41.

**Corpo:** A - TERRENO EDIFICABILE F. 2 P. 41 di mq. 1.500.

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Pramaggiore (VE), foglio 2, particella 41, qualità Vigneto (ora prato), classe 1, superficie catastale 00.15.00, reddito dominicale: € 27,89, reddito agrario: € 10,85

### 2. Possesso

**Bene:** Via Salvarolo, in prossimità del civico n. 50 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - TERRENO F. 2, P. 336, 37 e 38.

**Corpo:** A - TERRENO F. 2 P. 336, 37 e 38 di complessivi mq. 6.960,

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - TERRENO F. 2 P. 41.

**Corpo:** A - TERRENO EDIFICABILE F. 2 P. 41 di mq. 1.500.

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Salvarolo, in prossimità del civico n. 50 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020





## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Salvarolo, in prossimità del civico n. 50 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - TERRENO F. 2, P. 336, 37 e 38.

**Corpo:** A - TERRENO F. 2 P. 336, 37 e 38 di complessivi mq. 6.960,

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - TERRENO F. 2 P. 41.

**Corpo:** A - TERRENO EDIFICABILE F. 2 P. 41 di mq. 1.500.

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Salvarolo, in prossimità del civico n. 50 - Salvarolo - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto: 001 - TERRENO F. 2, P. 336, 37 e 38.**

**Prezzo da libero:** Euro 104.924,00

**Prezzo da occupato:** ===

**Lotto: 002 - TERRENO F. 2 P. 41.**

**Prezzo da libero:** Euro 38.250,00

**Prezzo da occupato:** ===

## Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, nonchè gli atti di provenienza al notaio rogante. Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi registrati, nonchè al Comune di Sesto al Reghena l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, al quale non era presente l'esecutato.

Nell'espletare l'incarico è fin da subito emersa l'opportunità di suddividere gli immobili in 2 lotti potenzialmente commercializzabili autonomamente, ossia:

A) LOTTO 1 - TERRENO in particelle 336, 37 e 38, di complessivi mq. 6.960.

B) LOTTO 2 - TERRENO in particella 41 di mq. 1.500.



Beni in **Pramaggiore (VE)**  
Località/Frazione **Salvarolo**  
Via Salvarolo, in prossimità del civico n. 50

**Lotto: 001 - TERRENO F. 2, P. 336, 37 e 38.**

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 - TERRENO F. 2 P. 336, 37 e 38 di complessivi mq. 6.960,.**

**agricolo sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020 frazione: Salvarolo, Via Salvarolo**

Note: In particella 336, non rilevabile dalla mappa catastale ma ben visibile dalla rilevazione fotografica e satellitare, è ricavata una stradina di accesso, larga sui 5 metri, a servizio delle particelle 37,38 e 41, di proprietà dell'esecutato, nonché delle particelle 339, 332, 341, 342, 335 e 390, di proprietà di terzi. Le ultime quattro edificate.

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Pramaggiore (VE), foglio 2, particella 336, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 00.24.20, reddito dominicale: € 18,75, reddito agrario: € 10,00

Derivante da: Contratto di compravendita data 20/02/2009 a rogito del notaio dott. Giovanni Pascatti, rep. 147484/36603, registrato a Pordenone il 17/03/2009 ai nn. 2821/515 e trascritto a Venezia il 23/03/2009 ai nn. 9477/5775.

Confini: A nord con la strada provinciale 64 di Via Salvarolo; ad est con particella 328, 37, 38; a sud con particella 342,339, 332, 390, e 319; ad ovest con particella 41 e 42.

#### **Identificato al catasto Terreni:**



**Intestazione:** [REDACTED], sezione censuaria Pramaggiore (VE), foglio 2, particella 37, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.38.60, reddito dominicale: € 37,88, reddito agrario: € 19,94

**Derivante da:** Contratto di compravendita data 20/02/2009 a rogito del notaio dott. Giovanni Pascatti, rep. 147484/36603, registrato a Pordenone il 17/03/2009 ai nn. 2821/515 e trascritto a Venezia il 23/03/2009 ai nn. 9477/5775.

**Confini:** A nord con particella 328, 279 e terreno agricolo in mappa segnato con la sola scritta "Salvarolo"; ad est con il terreno segnato in mappa con la sola scritta "Salvarolo"; a sud con particella 38; ad ovest con particella 336.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], sezione censuaria Pramaggiore (VE), foglio 2, particella 38, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 00.06.80, reddito dominicale: € 2,11, reddito agrario: € 0,21

**Derivante da:** Contratto di compravendita data 20/02/2009 a rogito del notaio dott. Giovanni Pascatti, rep. 147484/36603, registrato a Pordenone il 17/03/2009 ai nn. 2821/515 e trascritto a Venezia il 23/03/2009 ai nn. 9477/5775.

**Confini:** A nord con particella 37; ad est con particella in mappa indicata solo con la scritta "Salvarolo"; a sud con particella 20; ad ovest con particella 336.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La frazione Salvarolo è per la maggior parte situata in prossimità della sponda destra del fiume Loncon, in prossimità dell'attraversamento del fiume della strada provinciale n. 64 che collega, fra gli altri, Pramaggiore con Chions (PN). La zona è agricola con una piccola parte edificabile distribuita attorno al centro del piccolo borgo di Salvarolo, edificato nelle adiacenze della chiesa di San Giacomo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il fiume Loncon passa ad una trentina di metri..

**Attrazioni storiche:** ===.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

### **Libero**

Note: Da un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate non appaiono contratti di affitto registrati.

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

- **Iscrizione di ipoteca:**



Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Pascatti dott. Giovanni - notaio in data 20/02/2009 ai nn. 147485/36604; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/03/2009 ai nn. 9478/1925; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 05/08/2020 ai nn. 1180 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/10/2020 ai nn. 27903/19256; Con contratto di cessione concluso in data 06/01/2017, ai sensi degli articoli 1 e 4 della Legge sulla cartolarizzazione, [REDACTED] ha acquistato pro soluto dalla [REDACTED] una serie di mutui ipotecari, fra i quali pure il mutuo del sig. [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - TERRENO F. 2 P. 336, 37 e 38 di complessivi mq. 6.960,

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** n. 4 tagli dell'erba annualmente: 160 euro.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ===

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

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

**Avvertenze ulteriori:** ===

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per quota 1/2. [REDACTED] per quota 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 20/02/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti dott. Giovanni - notaio, in data 03/07/1996, ai nn. 67300/17521; registrato a Pordenone, in data 22/07/1996, ai nn. 2450/T/U; trascritto a Venezia, in data 20/07/1996, ai nn. 17318/12019.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] dal 20/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti dott. Giovanni - notaio, in data 20/02/2009, ai nn. 147484/36603; registrato a Pordenone, in data 17/03/2009, ai nn. 2821/515; trascritto a Venezia, in data 23/03/2009, ai nn. 9477/5775.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo



## 7.2 Conformità urbanistica

### agricolo

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	7,5 m.
Volume massimo ammesso:	2.756 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	2.756 mc.

### Note sulla conformità:

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - TERRENO F. 2 P. 336, 37 e 38 di complessivi mq. 6.960,**

Le particelle 37 e 38 formano due parallelogrammi a forma romboide, con due lati molto allungati. La particella 336 presenta una forma geometrica irregolare, la maggior parte assimilabile ad un trapezio isoscele per poi proseguire in una striscia di terreno che geometricamente si potrebbe scomporre in più trapezi isoscele ed un trapezio rettangolo. Dal punto di vista urbanistico le particelle 37 e 38 ricadono in massima parte nella "Sottozona E1c - Specializzata con elevate potenzialità produttive (vigneto)" e per la parte restante in zona "E4 - Nuclei Rurali". Le particelle 336 e 41 (quest'ultima va a formare il Lotto 2) ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea "E4".

Le "Norme Tecniche Operative del Piano Regolatore Comunale" prevedono che la Zona Omogenea "E4" sia composta da aggregati abitativi caratterizzati dalla prevalenza di tipologie edilizie agricole, con utilizzazione residenziale, agricola, artigianale, commerciale. Sono esclusi gli allevamenti. Dal certificato di destinazione urbanistica e conseguentemente dalla cartina topografica in scala 1:5000 della Zonizzazione del PRGC di Pramaggiore si evince che solo una parte delle particelle 37 e 38 sono fruibili di edificabilità (0.8 mc/mq).

L'area di edificabilità inizia con una linea tangente alla Strada Provinciale 64 di Via Salvarolo, a sfioramento della abitazione in particella 328, e scorre parallela alla linea di confine fra le particelle 328 e 279 fino alla particella 37. Qui piega, seguendo il parallelismo con il lato a nord, a formare per la parte agricola delle par-



ticelle 37 e 38, una figura geometrica a parallelogramma romboide. Il tutto è più facilmente intuibile osservando la piantina di zonizzazione del Comune di Pramaggiore e/o l'estratto di mappa nella quale si è tracciata in colore rosso la linea di demarcazione della zona edificabile evidenziata in giallo. Come si può rilevare dalla ricognizione fotografica e satellitare, ancorchè non sia tracciata nell'estratto di mappa, la particella 336 è gravata da una stradina di accesso alle particelle 37, 38, 339, 332, 341, 342, 335 e 390, per una larghezza sui 5 metri. In particella 336, dal fosso stradale e quindi lungo il confine con la particella 42, è ricavato un fosso-scolina, della larghezza di circa 1 metro, che poi prosegue in particella 41, scorrendo sempre a confine con le particelle 237, 43 e 261, convogliando le acque piovane verso il non lontano fiume Loncon. Ne consegue che la larghezza disponibile residua della particella 336 va dai 14 metri sul frontestrada ai 16 metri in prossimità dell'inizio della particella 37. In sostanza tutta questa area mal si presta ad essere edificata ma è utile a concorrere alla cubatura edificabile. Peraltro in una futura edificazione, in uno con parte delle particelle 37 e 38, la particella 336 potrebbe validamente fungere da ingresso carraio e pedonale privato da Via Salvarolo.

La particella 37 ha una superficie pari a 3.860 mq, la parte edificabile è sull'ordine di 870 mq ed un residuo agricolo di 2.990 mq.

La particella 38 ha una superficie pari a 680 mq, la parte edificabile è di circa 155 mq con un residuo agricolo di 525 mq.

La particella 336, di 2.420 mq, concorre per la sua interezza a formare la cubatura disponibile che, unitamente a parte delle particelle 37 e 38, forma un'area edificabile pari a 3.445 mq. L'indice di cubatura è pari a 0.8 mc/mq per una cubatura potenziale pari a 2.756 mc.

L'area disponibile però deve tener conto della stradina di accesso alle altre particelle distribuite nella corte ed assorbe circa 400 mq, se la si considera fino al congiungimento con la particella 332. Infatti la parte della particella 336 a forma fortemente irregolare, che si trova in adiacenza al lato lungo della particella 41, la si vedrebbe bene aggregata alla 41 stessa al fine di sfruttarne al meglio l'edificabilità. Quanto al diritto di superficie edificabile questa potrebbe essere eventualmente spostata da una o dall'altra parte in base alla opportunità progettuale. Ci si è dilungati su questo discorso di potenziale edificatorio solo per evidenziare le varie e molteplici possibilità.

Per contro la zona di Salvarolo è tutt'altro che appetibile dal punto di vista residenziale, essendo un piccolo borgo privo di servizi. Anche la residua parte agricola delle particelle 37 e 38, essendo complessivamente di soli 3.515 mq e sui tre lati circondata da scoline, con conseguenti zone non coltivabili sui quattro lati e con una eventuale diversa sistemazione idraulica piuttosto onerosa, non ha pure una grande appetibilità agricola, nonostante ricada in zona DOC - LISON PRAMAGGIORE. Piuttosto si vedrebbe bene questa area a servizio della zona edificabile come area verde a giardino ed orto. Di quanto sopra se ne terrà conto in sede di valorizzazione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.960,00**



il terreno risulta di forma sostanzialmente regolare ed orografia piana con baulatura

Tessitura prevalente medio impasto-limoso

Sistemazioni agrarie con scoline laterali

Sistemi irrigui presenti : possibilità di irrigazioni di soccorso attingendo dal vicino fiume Loncon a circa 30 metri.

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee in particelle 37 e 38, principalmente in prossimità delle scoline ed in particolare in p.3

Selviculture ===

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La manutenzione è sufficiente in particella 41 e 336, nonché nella parte più vicine alla particella 336 nelle particelle 37 e 38, trascurata la parte restante ed in modo particolare in particella 38.

A tal riguardo si andrà ad effettuare una decurtazione pari ad euro 1.000,00 per il costo del taglio delle essenze arboree ed arbustive presenti soprattutto in particella 38, ancorchè quest'ultima sia censita come bosco ceduo. Detto costo è al netto del valore del legno che se ne potrà ricavare.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le particelle 336, 37 e 38 sommano 6.960 mq, di cui: - 3.445 mq edificabili con un indice di cubatura pari a 0,8 mc/mq. - 3.515 mq a destinazione agricola.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale lorda	1,00	3.445,00	€ 30,00
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	3.515,00	€ 6,00
			<b>6.960,00</b>	

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:





**A - TERRENO F. 2 P. 336, 37 e 38 di complessivi mq. 6.960, agricola**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.440,00.

Si è dotato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica semplificata essendoci sufficienti dati commerciali disponibili in zone omogenee sia per quanto riguarda i terreni edificabili che agricoli.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	3.445,00	€ 30,00	€ 103.350,00
Terreno agricolo	3.515,00	€ 6,00	€ 21.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.440,00
Pulizia essenze legnose ed arbustive in p. 37 e 38 detrazione di € 1000.00			€ -1.000,00
Valore corpo			€ 123.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.440,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENO F. 2 P. 336, 37 e 38 di complessivi mq. 6.960,	agricolo	6.960,00	€ 123.440,00	€ 123.440,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 18.516,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>104.924,00</b>
---	---------------------

**Lotto: 002 - TERRENO F. 2 P. 41.**

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 - TERRENO EDIFICABILE F. 2 P. 41 di mq. 1.500..

residenziale sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020 frazione: Salvarolo, Via Salvarolo in prossimità del civico n. 50



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Pramaggiore (VE), foglio 2, particella 41, qualità Vigneto (ora prato), classe 1, superficie catastale 00.15.00, reddito dominicale: € 27,89, reddito agrario: € 10,85

Derivante da: Contratto di compravendita del 20/02/2009.

Confini: A nord con particelle edificate n 43, 237, 42; ad est con particella 336; a sud con particelle 336 e 261; ad ovest con particelle 261, 43, 237 e 42.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La frazione Salvarolo è per ma maggior parte situata in prossimità della sponda destra del fiume Loncon, là dove il fiume sta per incrociare la strada provinciale n. 64 che collega, fra gli altri, Pramaggiore con Chions (PN). La zona è agricola con una piccola parte edificabile distribuita attorno al centro del piccolo borgo di Salvarolo, edificato nelle adiacenze della chiesa di San Giacomo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il fiume Loncon passa ad una trentina di metri..

**Attrazioni storiche:** ===.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Da un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate non appaiono contratti di affitto registrati.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Pascatti dott. Giovanni - notaio in data 20/02/2009 ai nn.



147485/36604; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/03/2009 ai nn. 9478/1925; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 05/08/2020 ai nn. 1180 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/10/2020 ai nn. 27903/19256; Con contratto di cessione concluso in data 06/01/2017, ai sensi degli articoli 1 e 4 della Legge sulla cartolarizzazione, [REDACTED] ha acquistato pro soluto dalla [REDACTED] una serie di mutui ipotecari, fra i quali pure il mutuo [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - TERRENO EDIFICABILE F. 2 P. 41 di mq. 1.500.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 4 tagli dell'erba annualmente: 60 euro.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per quota 1/2; [REDACTED] per quota 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 20/02/2009**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti dott. Giovanni - notaio, in data 03/07/1996, ai nn. 67300/17521; registrato a Pordenone, in data 22/07/1996, ai nn. 2450/T/U; trascritto a Venezia, in data 20/07/1996, ai nn. 17318/12019.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti dott. Giovanni - notaio, in data 20/02/2009, ai nn. 147484/36603; registrato a Pordenone, in data 17/03/2009, ai nn. 2821/515; trascritto a Venezia, in data 23/03/2009, ai nn. 9477/5775.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**15.1 Conformità edilizia:**

residenziale



15.2 **Conformità urbanistica****residenziale**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,5 m.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.200 mc.
Altro:	Distanza minima dalla strada 7,5 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A - TERRENO EDIFICABILE F. 2 P. 41 di mq. 1.500.**

La particella, come la 336, è interamente edificabile con un indice di cubatura pari a 0,8 mc/mq (1.200 mc). A sud confina con la parte irregolare della particella 336 e si vedrebbe bene un accorpamento per formare una area edificabile omogenea e meglio utilizzabile ai fini edilizi. Comunque anche singolarmente conserva la sua autonoma edificabilità.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.500,00**

il terreno risulta di forma pentagonale irregolare, con due lati particolarmente allungati. ed orografia piana  
Tessitura prevalente medio impasto-limoso.

Sistemazioni agrarie leggermente baulata con una scolina presente nella parte ad ovest, ossia verso le particelle edificate di proprietà di terzi.



Sistemi irrigui presenti : possibilità di irrigazioni di soccorso attingendo l'acqua dal fiume Loncon, a circa 30 metri.

Colture erbacee : catastalmente risulta a vigneto, nella realtà è presente un prato con essenze spontanee.

Colture arboree Un abete è presente nell'angolo a sud-ovest della particella.

Selvicolture ==

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La particella 41 è di 1.500 mq. con un indice di edificabilità pari a 0,8 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup lorda di pavimento	1,00	1.500,00	€ 30,00
			<b>1.500,00</b>	

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Essendoci sufficienti dati commerciali sia per i terreni edificabili che per quelli agricoli si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Pramaggiore (VE).;





**Note finali dell'esperto:**

Commercialmente dal punto di vista residenziale il borgo di Salvarolo è poco appetibile, essendo privo di servizi. Può richiamare l'attenzione quasi esclusivamente della gente del borgo oppure altra, magari della zona, attratta dal prezzo interessante. Dal punto di vista urbanistico, oltre alla destinazione residenziale con caratteristiche di ruralità, sono previste anche quelle artigianali e commerciali. Per la prima gli spazi a disposizione sono modesti ed una edificazione a tale scopo sarebbe poco elastica, mentre, a causa della collocazione interna rispetto alla Via Salvarolo si ritiene poco attraente per la destinazione commerciale. Ciò nonostante, a tutela stessa sia dell'esecutato che del creditore procedente, si è adottato un valore unitario abbastanza appetibile ma non eccessivamente svilente.

**Allegati**

- 1) ESTRATTO DI MAPPA
- 2) VISURA STORICA CATASTALE F. 2, P. 336
- 3) VISURA STORICA CATASTALE F. 2, P. 37
- 4) VISURA STORICA CATASTALE F. 2, P. 38
- 5) VISURA STORICA CATASTALE F. 2, P. 41
- 6) FOTO SATELLITARE
- 7) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 8) MAPPA DI ZONIZZAZIONE DEL PRGC - SALVAROLO-PRAMAGGIORE
- 9) LEGENDA DELLA MAPPA DI ZONIZZAZIONE
- 10) ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATA LA ZONA EDIFICABILE
- 11) NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PRGC
- 12) MAPPA ZONA DOC LISON-PRAMAGGIORE
- 13) CONTRATTO DI PROVENIENZA DEL 2009
- 14) CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEL 1996
- 15) DICH. AG. ENTRATE SU EV. CONTRATTI DI AFFITTO
- 16) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- 17) FOTO LOTTO 1
- 18) FOTO LOTTO 2

Data generazione:  
17-01-2022 11:01:57

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**

