

---

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

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **97/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricato con**  
**area agricola**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 04341820111  
**Email:** andrea@studiopizzioli.it  
**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Aldo Moro, 7 - Marango - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028  
**Descrizione zona:** zona periferica

**Lotto:** 001 - Fabbricato con area agricola

**Corpo:** Fabbricato commerciale con area agricola

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

**Dati Catastali:**

(VE), foglio 29, particella 33, scheda catastale 11001, indirizzo Via Aldo Moro 7, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 1, consistenza 96, superficie 106, rendita € 356,98

### 2. Possesso

**Bene:** Via Aldo Moro, 7 - Marango - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Fabbricato con area agricola

**Corpo:** Fabbricato commerciale con area agricola

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Aldo Moro, 7 - Marango - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Fabbricato con area agricola

**Corpo:** Fabbricato commerciale con area agricola

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Aldo Moro, 7 - Marango - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Fabbricato con area agricola

**Corpo:** Fabbricato commerciale con area agricola

**Creditori Iscritti:** AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC COOP PER AZIONI



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Aldo Moro, 7 - Marango - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Fabbricato con area agricola

**Corpo:** Fabbricato commerciale con area agricola

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Aldo Moro, 7 - Marango - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Fabbricato con area agricola

**Corpo:** Fabbricato commerciale con area agricola

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Aldo Moro, 7 - Marango - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Fabbricato con area agricola

**Corpo:** Fabbricato commerciale con area agricola

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Aldo Moro, 7 - Marango - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

**Lotto:** 001 - Fabbricato con area agricola

**Prezzo da libero:** € 26.000,00-

**Prezzo da occupato:** € 0,00



## Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 18/11/2022, nell'Esecuzione Immobiliare n. 97/2022, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI,

, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. in data 27/2/2023 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili.

In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**  
Località/Frazione **Marango**  
Via Aldo Moro, 7

**Lotto: 001 - Fabbricato con area agricola**

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: Fabbricato commerciale con area agricola.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Marango, Via Aldo Moro, 7**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

(VE),

foglio 29, particella 33, scheda catastale 11001, indirizzo Via Aldo Moro 7, piano T, comune San Michele al Tagliamento, categoria C/1, classe 1, consistenza 96, superficie 106, rendita € 356,98

Note: Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO Foglio 29 Particelle 358 e 359

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è possibile verificare puntualmente le dimensioni del fabbricato a causa delle precarie condizioni statiche: La scheda del fabbricato sembra coerente con quanto presente in loco.

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

Trattasi di area agricola lungo la SP74 in località Marango. L'immobile è posto in fregio al tratto viario, principale direttrice verso la località balneare di Bibione, soggetta a traffico sostenuto nel periodo estivo ed in ottima posizione commerciale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bibione.

**Attrazioni paesaggistiche:** spiagge e località di villeggiatura.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**



**Libero**

Note: Il fabbricato risulta in stato di completo abbandono.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC COOP PER AZIONI contro ; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di NOTAIO ROCCO GIUSI in data 14/09/2006 ai nn. 15172/1603; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/09/2006 ai nn. 41109/10052.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC COOP PER AZIONI contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE VICENZA in data 04/01/2013 ai nn. 72; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/02/2013 ai nn. 3767/403; Importo ipoteca: € 85.000; Importo capitale: € 62.641,17.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro - ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 16/06/2022 ai nn. 1444 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/07/2022 ai nn. 28217/20171.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato commerciale con area agricola

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

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di un fabbricato in cattivo stato di manutenzione, in precarie condizioni statiche quindi assimilabile ad un "rudere" . Secondo l'art.3 comma 3 del d.lgs. 192/2005 (anche presenti nell'appendice A del DM 26/06/2015) è un immobile esenti dalla certificazione energetica.

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

**Avvertenze ulteriori:** Si ribadisce che qualsiasi intervento edilizio, come concordato con il Comune di San Michele al Tagliamento, va richiesto, vista la particolare situazione urbanistica, un parere preventivo. Attualmente il piano regolatore è in cd. regime di salvaguardia. Visto il cattivo stato di manutenzione e le normative urbanistiche in vigore è possibile che non possano essere autorizzate le trasformazioni. Non è presente autorizzazione al passo carraio. Il terreno sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto del presente atto, è gravato da una servitù di occupazione per il passaggio dell'opera di collettamento all'impianto di depurazione dei liquami provenienti da Via Cassi, costituita con atto del Segretario Generale del Comune di San Michele al Tagliamento del giorno 17 dicembre 2003 (registrato a Portogruaro il 23 dicembre 2003 al n.734)



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
**proprietario/i ante ventennio al 14/09/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO STECCA LUCIA, in data 18/12/2002, ai nn. 15409/2680; registrato a UDINE, in data 30/12/2002, ai nn. 10909/5/1; trascritto a VENEZIA, in data 27/12/2002, ai nn. 43695/29613.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_  
 dal 14/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIUSI ROCCO, in data 14/09/2006, ai nn. 15171/1602; registrato a LATISANA, in data 18/09/2006, ai nn. 1071/1T; trascritto a VENEZIA, in data 20/09/2006, ai nn. 41108/23472.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: PE1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN PREFABBRICATO IN LEGNO SU PLATEA IN CALCESTRUZZO AU USO CHIOSCO

Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive

Presentazione in data 23/09/1986 al n. di prot. 21932

Rilascio in data 29/09/1986 al n. di prot. 22308

Numero pratica: PE2

Intestazione:

Tipo pratica: Condo edilio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CHIOSCO

Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 6248

Rilascio in data 26/11/2022 al n. di prot. 7558/0/03

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il fabbricato è in precarie condizioni statiche pertanto non è stato possibile verificare le dimensioni dello stesso. Da una misura speditiva, lo stato di fatto sembrerebbe coerente con gli elaborati grafici allegati alla concessione di sanatoria.



## 7.2 Conformità urbanistica

### Negozi, botteghe [C1]

#### Note sulla conformità:

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si allega al n. 9 certificato di destinazione urbanistica. Attualmente vi è il cd regime di salvaguardia in quanto è stato adottato il Piano degli Interventi. La destinazione commerciale non è compatibile con la zona agricola.**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Fabbricato commerciale con area agricola**

L'immobile è sito lungo la strada provinciale S.P.74 in località Marango a circa 2,5 Km dal centro del capoluogo L'area, di forma triangolare, è completamente recintata, adibita a verde, mentre il fronte del fabbricato è caratterizzato da un piazzale asfaltato. L'accesso avviene direttamente dalla strada fronteggiante con un cancello carraio manuale avente un ampio spazio antistante. Il corpo di fabbrica è isolato e posto nella parte sud ovest del lotto è costituito da una struttura portante in legno (pilastri e copertura) poggiante su platea in calcestruzzo. I tamponamenti sono in tavolato in legno ed il manto di copertura in lastre di cemento amianto. Vi sono tracce di un impianto elettrico ma non è stato possibile individuare il gruppo di misura e quadri elettrici a causa dello stato di abbandono e della precarietà strutturale del fabbricato. Non sono stati individuati impianti di adduzione di acqua potabile e sistemi di scarico di acque reflue. Dall'analisi della documentazione del condono sembrerebbe dotato di allacciamento idrico ed elettrico L'immobile, così come l'area circostante, è in completo stato di abbandono e non garantisce la sicurezza strutturale necessaria per poter essere utilizzato. Sono presenti tracce di un piazzale asfaltato fronteggiante con evidenti segni di degrado.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **7.788,40**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: F. 29 mapp. 33; ha un'altezza utile interna di circa m. non misurabile

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in precario stato strutturale con presenza di lastre in cemento amianto.





**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima comparativa secondo superfici, viene tenuto conto che il mercato di immobili simili è inesistente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
chisoco	sup lorda di pavimento	1,00	96,00	€ 100,00
portico commerciale	sup lorda di pavimento	0,80	43,52	€ 100,00
portico magazzino	sup lorda di pavimento	0,50	14,00	€ 100,00
area esterna incolta	sup lorda di pavimento	1,00	7.610,00	€ 3,30
			<b>7.763,52</b>	

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

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

stima per confronto con immobili simili o per analogia

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia immobiliari, borsini, tecnici locali, OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 500.



**8.2 Valutazione corpi:****Fabbricato commerciale con area agricola. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.465,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
chisoco	96,00	€ 100,00	€ 9.600,00
portico commerciale	43,52	€ 100,00	€ 4.352,00
portico magazzino	14,00	€ 100,00	€ 1.400,00
area esterna incolta	7.610,00	€ 3,30	€ 25.113,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.465,00
Valore corpo			€ 40.465,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.465,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.465,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato commerciale con area agricola	Negozi, botteghe [C1]	7.763,52	€ 40.465,00	€ 40.465,00

**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% )	€ 6.069,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese tecniche parere	€ -4.000,00
demolizioni	€ -4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 26.000,00</b>
---	--------------------



**Note finali dell'esperto:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

**Allegati**

allegato\_1 mappa satellitare  
 allegato\_2 mappa catastale  
 allegato\_3 estratto prgc  
 allegato\_4 planimetria catastale  
 allegato\_5 visura attuale  
 allegato\_6 titoli edilizi  
 allegato\_7 titoli proprietà  
 allegato\_8 doc\_fotografica  
 allegato\_9 cert\_dest\_urbanistica  
 allegato\_SRS sintesi rapporto di stima

Data generazione:  
 27-04-2023 09:04:57

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Pizzioli**

