

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-03-2023

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006, 007, 008, 009

Esperto alla stima: Dott. Agr. Luigino Spadotto
Codice fiscale: SPDLGN59T25I136U
Partita IVA: 01043070935
Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434.869122
E-mail: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@pec.epap.it
Sito internet: www.studiospadotto.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 939, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 637 m², reddito dominicale: € 3,74, reddito agrario: € 2,63

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna – Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 940

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 940, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 650 m², reddito dominicale: € 3,82, reddito agrario: € 2,69

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 943

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 943, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 625 m², reddito dominicale: € 3,67, reddito agrario: € 2,58

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 particelle 945 e 947

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 945, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 547 m², reddito dominicale: € 3,21, reddito agrario: € 2,26,

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 947, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 203 m², reddito dominicale: € 1,19, reddito agrario: € 0,84



Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 005

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 949

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 949, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 757 m², reddito dominicale: € 4,45, reddito agrario: € 3,13

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 006

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 951

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 951, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 755 m², reddito dominicale: € 4,43, reddito agrario: € 3,12

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 007

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 952

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 952, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 756 m², reddito dominicale: € 4,44, reddito agrario: € 3,12

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 008

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 953

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 953, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 744 m², reddito dominicale: € 4,37, reddito agrario: € 3,07



Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 009

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962

Categoria: residenziale

Dati Catastali [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 962, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 653 m², reddito dominicale: € 3,83, reddito agrario: € 2,70

2. Possesso

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939

Possesso: Libero

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 940

Possesso: Libero

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 943

Possesso: Libero

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947

Possesso: Libero

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 005

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 949

Possesso: Libero



Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 006

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 951

Possesso: Libero

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 007

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 952

Possesso: Libero

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 008

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 953

Possesso: Libero

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 009

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 940

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 943

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 005

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 949

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 006

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 951

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 007

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 952

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 008

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 953

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 009

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939

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

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 940

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

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 943

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

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947

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

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 005

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 949

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 006

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 951

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

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 007

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 952

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

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 008

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 953

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

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 009

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962

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

Nota: ([REDACTED] | [REDACTED]) è società costituita ai sensi dell'art. 3 (Società per la cartolarizzazione dei crediti) della Legge 130 del 30/04/1999. In forza di contratto di cessione concluso in data 07/03/2019 con, tra altri, [REDACTED]
[REDACTED], ha acquistato pro soluto, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge 130 e, per quanto di occorrenza, degli articoli 1260 e seguenti del Codice Civile, un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali quello da esigere dalla Ditta esecutata [REDACTED]
[REDACTED]

([REDACTED] | [REDACTED]) con procura speciale per atto del Notaio Luigi Cecala di Milano in data 08/04/2019, Rep. n. 42982, Racc. n. 13345, ha nominato procuratrice speciale [REDACTED]
[REDACTED] la gestione ed il recupero, in via stragiudiziale e giudiziale, dei crediti oggetto delle cessioni di cui sopra, con il correlativo potere di stare in giudizio ex art. 77 c.p.c.



5. Comproprietari

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939

Comproprietari: Nessuno

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 940

Comproprietari: Nessuno

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 943

Comproprietari: Nessuno

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947

Comproprietari: Nessuno

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 005

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 949

Comproprietari: Nessuno

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 006

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 951

Comproprietari: Nessuno



Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 007

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 952

Comproprietari: Nessuno

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 008

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 953

Comproprietari: Nessuno

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 009

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939

Misure Penali: non risulta.

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 940

Misure Penali: non risulta.

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 943

Misure Penali: non risulta.



Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947

Misure Penali: non risulta.

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 005

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 949

Misure Penali: non risulta.

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 006

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 951

Misure Penali: non risulta.

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 007

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 952

Misure Penali: non risulta.

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 008

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 953

Misure Penali: non risulta.

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 009

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962

Misure Penali: non risulta.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)



Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 940

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 943

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 005

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 949

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 006

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 951

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 007

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 952

Continuità delle trascrizioni: SI



Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 008

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 953

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 009

Corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 29.500,00

Bene: Terreno edificabile in Vicolo della Vigna - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 30.000,00

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 29.000,00

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 35.000,00

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 005

Prezzo da libero: € 35.000,00

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 006

Prezzo da libero: € 35.000,00

Bene: Terreno edificabile in Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 007

Prezzo da libero: € 32.500,00



Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Via Gioacchino Colle - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 008

Prezzo da libero: € 34.500,00

Bene: Terreno edificabile in Via G. Forgiarini - Frazione Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE)

Lotto: 009

Prezzo da libero: € 33.000,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Vicolo della Vigna

Lotto: 001



Lotto 1 - Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Fraz. Cesarolo - fg. 38 - Terreno edificabile part. 939.

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 edificabile fg. 38 part. 939.

sito in frazione Cesarolo, Vicolo della Vigna

Quota e tipologia del diritto

**1/1 di [redacted] Piena
proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 939, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 637 m², reddito dominicale: € 3,74, reddito agrario: € 2,63

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 704.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 704;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009):

Nota: riferito al mappale attuale 939.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 939 confina con particelle 935, 940, 942, 984 del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Banca, farmacia, esercizi commerciali.**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.**Importanti centri limitrofi:** Bibione e Portogruaro.**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale foce Fiume Tagliamento, pineta e laguna di Bibione.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale.**3. STATO DI POSSESSO:****Libero****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione edilizia trascritta a Venezia il 13/09/2006 ai nn. 40187/23002, in dipendenza di atto in data 25/08/2006 rep. n. 19205, racc. n. 10960 del Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele a Tagliamento (VE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro



██████████ derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 29/07/2010 ai nn. 23308/14169, iscritta a Venezia in data 05/08/2010 ai nn. 27391/6119. Importo ipoteca: € 1.380.000,00. Importo capitale: € 2.760.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

██████████ contro ██████████ derivante da decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Udine in data 14/09/2020 al n. 1212, iscritta a Venezia in data 11/11/2020 ai nn. 32594/5417. Importo ipoteca: € 98.074,94. Importo capitale: € 137.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ██████████
██████████ derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Assistente - Funzionario U.N.E.P. di Pordenone in data 14/04/2022 ai nn. 787, trascritto a Venezia in data 17/05/2022 ai nn. 17556/12517.

Nota: (██████████ | ██████████) è società costituita ai sensi dell'art. 3 (Società per la cartolarizzazione dei crediti) della Legge 130 del 30/04/1999. In forza di contratto di cessione concluso in data 07/03/2019 con, tra altri, ██████████

██████████ ha acquistato pro soluto, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge 130 e, per quanto di occorrenza, degli articoli 1260 e seguenti del Codice Civile, un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali quello da esigere dalla Ditta esecutata ██████████

(██████████ | ██████████) con procura speciale per atto del Notaio Luigi Cecala di Milano in data 08/04/2019, Rep. n. 42982, Racc. n. 13345, ha nominato procuratrice speciale ██████████ per la gestione ed il recupero, in via stragiudiziale e giudiziale, dei crediti oggetto delle cessioni di cui sopra, con il correlativo potere di stare in giudizio ex art. 77 c.p.c.

Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 07/02/2023 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati, successive a quelle del pignoramento trascritto in data 17/05/2022.

Si precisa che contro la ditta esecutata esistono due annotazioni successive, iscritte a Venezia l'11/01/2023 rispettivamente ai nn. 911 R.G. e 138 R.P. e ai nn. 912 R.G. e 139 R.P., relative a contratti di cessione pro soluto di crediti ai sensi dell'articolo 1260 SS. Cod. Civ. datati 23/12/2022, a rogito del Notaio dott.ssa Tania Andrioli, con sede in Palmanova, rep. n. 92908 racc. 37799 e rep. 92919 racc. 37800; tali annotazioni contro la ditta esecutata, comunque, non riguardano i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ usufruttuaria parziale (2/6), ██████████ proprietaria (2/6) e nuda proprietaria (1/6), ██████████ proprietario (2/6) e nudo proprietario (1/6) **proprietari ante ventennio al 06/09/2006.** In forza di dichiarazione di successione in morte di ██████████ ██████████ registrata all'Ufficio del Registro di Portogruaro il 03/11/1962 al n. 6 vol. 159 e trascritta a Venezia il 03/12/1962 ai nn. 13704/11646.



Nota: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 704 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/09/2006 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita del 06/09/2006, rep. 19217, racc. 10972, - Notaio dott. Roberto Cortellazzo di San Michele al Tagliamento (VE), trascritto a Venezia il 28/09/2006 ai nn. 42211/23989 (V. All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006).

Nota: si riferisce alla ex particella 704, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 939, 940, 943, 945 di cui alla presente E.I.

Nell'atto succitato, a pagina 2, punto b), sono state compravendute anche altre particelle non facenti parte del compendio pignorato di cui alla presente E.I.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Piano di lottizzazione

Presentazione in data 02/10/2004 al n. di prot. 40413

NOTE: V. All.n°16-Domanda PDL

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di adozione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 8988

NOTE: V. All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 21588

NOTE: V. All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. rep.19205 racc.10960

NOTE: V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Permesso di costruire

Rilascio in data 04/05/2007 al n. di prot. 16780

NOTE: V. All.n°20-Permesso di costruire 04-05-2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Dichiarazione inizio lavori

Presentazione in data 14/05/2007 al n. di prot. 17868

NOTE: V. All.n°21-Dich. inizio lavori 12-05-2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Richiesta di variante PUA

Presentazione in data 17/03/2008 al n. di prot. 9731

NOTE: V. All.n°22-Richiesta variante PUA 17-03-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera adozione variante PUA

Rilascio in data 17/09/2009 al n. di prot. 23

NOTE: V. All.n°23-Delibera 23 adoz. variante PUA 17-09-2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera approvazione variante PUA

Rilascio in data 10/11/2009 al n. di prot. 24

NOTE: V. All.n°24-Delibera 24 approvaz. variante PUA 10-11-2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Permesso di costruire

Rilascio in data 22/01/2010 al n. di prot. 20100002275

NOTE: V. All.n°25-Permesso di costruire 22-01-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"



Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Dichiarazione fine lavori
 Presentazione in data 25/01/2010 al n. di prot. 20100002390
 NOTE: V. All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Certificato di collaudo delle opere
 Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 3784
 NOTE: V. All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Determina approvazione atto di collaudo
 Rilascio in data 11/03/2010 al n. di prot. 55
 NOTE: V. All.n°28-Determina approvaz. collaudo 11-03-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Licenza usabilità cabina elettrica
 Rilascio in data 06/04/2010 al n. di prot. 20100011543
 NOTE: V. All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Alienazione gratuita e costituzione di servitù in esecuzione di convenzione urbanistica
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Atto di alienazione gratuita e costituzione di servitù
 Presentazione in data 23/12/2010 al n. di prot. rep.23714 racc.14473
 NOTE: V. All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. servitù

7.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Terreno edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione "Via G.Forgiarini" appro-



	vato con D.C.C. n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009
Zona omogenea:	"Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5)
Norme tecniche di attuazione:	V. All.n°12-CDU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25/08/2006 rep.19205 racc.10960 Notaio dott. Roberto Cortelazzo
Obblighi derivanti:	V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rimanda a quanto stabilito nel CDU, NTA e nella convenzione notarile del 25/08/2006 succitata e successive varianti e delibere di approvazione (v. allegati da n.16 al n.32).

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto **A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939**

L'area edificabile identificata dalla particella 939 del foglio 38, presenta una superficie catastale di m² 637, è ubicata in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Frazione Cesarolo, Vicolo della Vigna. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 11 Km dalla spiaggia di Bibione e circa 30 Km dalla località turistica di Caorle. A partire dalla S.R. 74 (San Michele al Tagliamento-Bibione), l'accesso al terreno avviene agevolmente attraversando l'abitato di Cesarolo, percorrendo Via Conciliazione, Via Del Sal e Via Forgiarini fino alla strada asfaltata Vicolo della Vigna.

L'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento (VE) n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009. Per dare attuazione al piano, i lottizzanti stipulavano apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale regolante oneri ed opere a carico degli stessi, come da atto del Notaio dott. Cortelazzo Roberto del 25/08/2006, repertorio n.19.205 e n. 10.960 di raccolta. L'intera zona lottizzata, per la quale il Comune di S. Michele al Tagliamento ha rilasciato Permesso di costruire n 11524/V1/00 in data 22/01/2010, risulta già dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti strade asfaltate di accesso con passi carrai, marciapiedi e isole ecologiche, spazi di sosta, aree di parcheggio, segnaletica stradale orizzontale e verticale. Come risulta dal certificato di collaudo del 02/02/2010, assunto a protocollo n. 3784 dal Comune di S. Michele al Tagliamento il 05/02/2010, sono state interamente realizzate le



fognature bianche e nere, la rete di approvvigionamento idrico, quella di distribuzione di energia elettrica per uso privato, la rete di distribuzione del telefono, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione e alcune aree a verde attrezzato.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5). Si rimanda agli allegati di seguito indicati per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni.

V. Allegato n°1- Estratto mappa S. Michele al T. (VE)-fg 38 particelle pignorate

V. Allegato n°2- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 939

V. Allegato n°12-CDU

V. Allegato n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022

V. Allegato n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate

V. Allegato n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

V. Allegato n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

V. Allegato n°24-Delibera 24 approvaz. variante PUA 10-11-2009

V. Allegato n°25-Permesso di costruire 22-01-2010

V. Allegato n°27-Certificato di Collaudo delle opere

V. Allegato n°33-Fotografie Lotto 1

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **637**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Vedere tabella sottostante.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Rogiti di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:



A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939.

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno edificabile part. 939	637	€ 55,00	€ 35.035,00	1/1	€ 35.035,00
Totale	637		€ 35.035,00		€ 35.035,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m²</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno edificabile fg. 38 part. 939	Terreno edificabile	637	€ 35.035,00	€ 35.035,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 5.255,25

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:

€ 29.779,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 29.500,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Vicolo della Vigna

Lotto: 002



Lotto 2 - Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Fraz. Cesarolo - fg. 38 - Terreno edificabile part. 940.

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 fg. 38 part. 940.

Sito in frazione Cesarolo, Vicolo della Vigna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 940, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 650 m², reddito dominicale: € 3,82, reddito agrario: € 2,69

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 704.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 704;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009);

Nota: riferito al mappale attuale 940.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 940 confina con particelle 935, 944, 943, 939 del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Banca, farmacia, esercizi commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Bibione e Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale foce Fiume Tagliamento, pineta e laguna di Bibione.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico locale.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia trascritta a Venezia il 13/09/2006 ai nn. 40187/23002, in dipendenza di atto in data 25/08/2006 rep. n. 19205, racc. n. 10960 del Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele a Tagliamento (VE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



al n. 6 vol. 159 e trascritta a Venezia il 03/12/1962 ai nn. 13704/11646.

Nota: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 704 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita del 06/09/2006, rep. 19217, racc. 10972, Notaio dott. Roberto Cortellazzo di San Michele al Tagliamento (VE), trascritto a Venezia il 28/09/2006 ai nn. 42211/23989 (V. All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006).

Nota: si riferisce alla ex particella 704, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 939, 940, 943, 945 di cui alla presente E.I.

Nell'atto succitato, a pagina 2, punto b), sono state compravendute anche altre particelle non facenti parte del compendio pignorato di cui alla presente E.I.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Piano di lottizzazione

Presentazione in data 02/10/2004 al n. di prot. 40413

NOTE: V. All.n°16-Domanda PDL

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di adozione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 8988

NOTE: V. All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 21588

NOTE: V. All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. rep.19205 racc.10960

NOTE: V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

Intestazione: [REDACTED]



Oggetto: Dichiarazione fine lavori
 Presentazione in data 25/01/2010 al n. di prot. 20100002390
 NOTE: V. All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Certificato di collaudo delle opere
 Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 3784
 NOTE: V. All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Determina approvazione atto di collaudo
 Rilascio in data 11/03/2010 al n. di prot. 55
 NOTE: V. All.n°28-Determina approvaz. Collaudo 11-03-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Licenza usabilità cabina elettrica
 Rilascio in data 06/04/2010 al n. di prot. 20100011543
 NOTE: V. All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Alienazione gratuita e costituzione di servitù in esecuzione di convenzione urbanistica
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Atto di alienazione gratuita e costituzione di servitù
 Presentazione in data 23/12/2010 al n. di prot. rep.23714 racc.14473
 NOTE: V. All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. Servitù

15.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile residenziale
 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Terreno edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione "Via G.Forgiarini" appro-



	vato con D.C.C. n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009
Zona omogenea:	“Zone C1” (art.27) con “Piano Attuativo vigente” (artt. 4-5)
Norme tecniche di attuazione:	V. All.n°12-CDU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25/08/2006 rep.19205 racc.10960 Notaio dott. Roberto Cortelazzo
Obblighi derivanti:	V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rimanda a quanto stabilito nel CDU, NTA e nella convenzione notarile del 25/08/2006 succitata e successive varianti e delibere di approvazione (v. allegati da n.16 al n.32).

Note sulla conformità: Nessuna**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione di cui al punto A – Terreno edificabile fg. 38 part. 940**

L'area edificabile identificata dalla particella 940 del foglio 38, presenta una superficie catastale di m² 650, è ubicata in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Frazione Cesarolo, Vicolo della Vigna. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 11 Km dalla spiaggia di Bibione e circa 30 Km dalla località turistica di Caorle. A partire dalla S.R. 74 (San Michele al Tagliamento-Bibione), l'accesso al terreno avviene agevolmente attraversando l'abitato di Cesarolo, percorrendo Via Conciliazione, Via Del Sal e Via Forgiarini fino alla strada asfaltata Vicolo della Vigna.

L'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione “Via G. Forgiarini” approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento (VE) n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009. Per dare attuazione al piano, i lottizzanti stipulavano apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale regolante oneri ed opere a carico degli stessi, come da atto del Notaio dott. Cortelazzo Roberto del 25/08/2006, repertorio n.19.205 e n. 10.960 di raccolta. L'intera zona lottizzata, per la quale il Comune di S. Michele al Tagliamento ha rilasciato Permesso di costruire n 11524/V1/00 in data 22/01/2010, risulta già dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti strade asfaltate di accesso con passi carrai, marciapiedi e isole ecologiche, spazi di sosta, aree di parcheggio, segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Come risulta dal certificato di collaudo del 02/02/2010, assunto a protocollo n. 3784 dal Comune di S. Michele al Tagliamento il 05/02/2010, sono state interamente realizzate le fognature bianche e nere, la rete di



approvvigionamento idrico, quella di distribuzione di energia elettrica per uso privato, la rete di distribuzione del telefono, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione e alcune aree a verde attrezzato. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5). Si rimanda agli allegati di seguito indicati per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni.

- V. Allegato n°1- Estratto mappa S. Michele al T. (VE)-fg 38 particelle pignorate
- V. Allegato n°3- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 940
- V. Allegato n°12-CDU
- V. Allegato n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022
- V. Allegato n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate
- V. Allegato n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005
- V. Allegato n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
- V. Allegato n°24-Delibera 24 approvaz. Variante PUA 10-11-2009
- V. Allegato n°25-Permesso di costruire 22-01-2010
- V. Allegato n°27-Certificato di Collaudo delle opere
- V. Allegato n°34-Fotografie Lotto 2

16. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² 650

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Vedere tabella sottostante.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Rogiti di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

16.2 Valutazione corpi:



A – Terreno edificabile fg. 38 part. 940.

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno edificabile part. 940	650	€ 55,00	€ 35.750,00	1/1	€ 35.750,00
Totale	650		€ 35.750,00		€ 35.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – Terreno edificabile fg. 38 part. 940	Terreno edificabile	650	€ 35.750,00	€ 35.750,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 5.362,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.387,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 30.000,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Via Gioacchino Colle

Lotto: 003



Lotto 3 - Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Fraz. Cesarolo - fg. 38 - Terreno edificabile part. 943.

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 – Terreno edificabile fg. 38 part. 943.

Sito in frazione Cesarolo, Via Gioacchino Colle

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 943, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 625 m², reddito dominicale: € 3,67, reddito agrario: € 2,58

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 704.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 704;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009);

Nota: riferito al mappale attuale 943.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 943 confina con particelle 940, 944, 935, 942 del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Banca, farmacia, esercizi commerciali**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Bibione e Portogruaro.**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale foce Fiume Tagliamento, pineta e laguna di Bibione.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale**19. STATO DI POSSESSO:****Libero****20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione edilizia trascritta a Venezia il 13/09/2006 ai nn. 40187/23002, in dipendenza di atto in data 25/08/2006 rep. n. 19205, racc. n. 10960 del Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele a Tagliamento (VE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 29/07/2010 ai nn. 23308/14169, iscritta a Venezia in data 05/08/2010 ai nn. 27391/6119. Importo ipoteca: € 1.380.000,00. Importo capitale: € 2.760.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Udine in data 14/09/2020 al n. 1212, iscritta a Venezia in data 11/11/2020 ai nn. 32594/5417. Importo ipoteca: € 98.074,94. Importo capitale: € 137.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Assistente – Funzionario U.N.E.P. di Pordenone in data 14/04/2022 al n. 787, trascritto a Venezia in data 17/05/2022 ai nn. 17556/12517.

Nota: ([REDACTED] | [REDACTED]) è società costituita ai sensi dell'art. 3 (Società per la cartolarizzazione dei crediti) della Legge 130 del 30/04/1999. In forza di contratto di cessione concluso in data 07/03/2019 con, tra altri, [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato pro soluto, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge 130 e, per quanto di occorrenza, degli articoli 1260 e seguenti del Codice Civile, un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali quello da esigere dalla Ditta esecutata [REDACTED]

[REDACTED], con procura speciale per atto del Notaio Luigi Cecala di Milano in data 08/04/2019, Rep. n. 42982, Racc. n. 13345, ha nominato procuratrice speciale [REDACTED] per la gestione ed il recupero, in via stragiudiziale e giudiziale, dei crediti oggetto delle cessioni di cui sopra, con il correlativo potere di stare in giudizio ex art. 77 c.p.c.

Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 07/02/2023 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati, successive a quelle del pignoramento trascritto in data 17/05/2022.

Si precisa che contro la ditta esecutata esistono due annotazioni successive, iscritte a Venezia l'11/01/2023 rispettivamente ai nn. 911 R.G. e 138 R.P. e ai nn. 912 R.G. e 139 R.P., relative a contratti di cessione pro soluto di crediti ai sensi dell'articolo 1260 SS. Cod. Civ. datati 23/12/2022, a rogito del Notaio dott.ssa Tania Andrioli, con sede in Palmanova, rep. n. 92908 racc. 37799 e rep. 92919 racc. 37800; tali annotazioni contro la ditta esecutata, comunque, non riguardano i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Terreno edificabile fg. 38 part. 943

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] usufruttuaria parziale (2/6), [REDACTED] (CF [REDACTED]) proprietaria (2/6) e nuda proprietaria (1/6), [REDACTED] proprietario (2/6) e nudo proprietario (1/6), **proprietari ante ventennio al 06/09/2006.** In forza di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Portogruaro il 03/11/1962



al n. 6 vol. 159 e trascritta a Venezia il 03/12/1962 ai nn. 13704/11646.

Nota: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 704 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/09/2006 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita del 06/09/2006, rep. 19217, racc. 10972, Notaio dott. Roberto Cortellazzo di San Michele al Tagliamento (VE), trascritto a Venezia il 28/09/2006 ai nn. 42211/23989 (V. All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006).

Nota: si riferisce alla ex particella 704, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 939, 940, 943, 945 di cui alla presente E.I.

Nell'atto succitato, a pagina 2, punto b), sono state compravendute anche altre particelle non facenti parte del compendio pignorato di cui alla presente E.I.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Piano di lottizzazione

Presentazione in data 02/10/2004 al n. di prot. 40413

NOTE: V. All.n°16-Domanda PDL

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di adozione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 8988

NOTE: V. All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 21588

NOTE: V. All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. rep.19205 racc.10960

NOTE: V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

Intestazione: [REDACTED]



Oggetto: Dichiarazione fine lavori
 Presentazione in data 25/01/2010 al n. di prot. 20100002390
 NOTE: V. All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Certificato di collaudo delle opere
 Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 3784
 NOTE: V. All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Determina approvazione atto di collaudo
 Rilascio in data 11/03/2010 al n. di prot. 55
 NOTE: V. All.n°28-Determina approvaz. Collaudo 11-03-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Licenza usabilità cabina elettrica
 Rilascio in data 06/04/2010 al n. di prot. 20100011543
 NOTE: V. All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010

Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Alienazione gratuita e costituzione di servitù in esecuzione di convenzione urbanistica
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Presentazione in data 23/12/2010 al n. di prot. rep.23714 racc.14473
 NOTE: V. All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. Servitù

23.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica

Terreno edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con D.C.C. n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deli-



	berazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009
Zona omogenea:	“Zone C1” (art.27) con “Piano Attuativo vigente” (artt. 4-5)
Norme tecniche di attuazione:	V. All.n°12-CDU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25/08/2006 rep.19205 racc.10960 Notaio dott. Roberto Cortelazzo
Obblighi derivanti:	V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rimanda a quanto stabilito nel CDU, NTA e nella convenzione notarile del 25/08/2006 suscitata e successive varianti e delibere di approvazione (v. allegati da n.16 al n.32).

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto A – Terreno edificabile fg. 38 part. 943

L'area edificabile identificata dalla particella 943 del foglio 38, presenta una superficie catastale di m² 625, è ubicata in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Frazione Cesarolo, Via Gioacchino Colle. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 11 Km dalla spiaggia di Bibione e circa 30 Km dalla località turistica di Caorle. A partire dalla S.R. 74 (San Michele al Tagliamento-Bibione), l'accesso al terreno avviene agevolmente attraversando l'abitato di Cesarolo, percorrendo Via Conciliazione, Via Del Sal e Via Forgiarini fino alla strada asfaltata Via Gioacchino Colle.

L'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione “Via G. Forgiarini” approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento (VE) n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009. Per dare attuazione al piano, i lottizzanti stipulavano apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale regolante oneri ed opere a carico degli stessi, come da atto del Notaio dott. Cortelazzo Roberto del 25/08/2006, repertorio n.19.205 e n. 10.960 di raccolta. L'intera zona lottizzata, per la quale il Comune di S. Michele al Tagliamento ha rilasciato Permesso di costruire n 11524/V1/00 in data 22/01/2010, risulta già dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti strade asfaltate di accesso con passi carrai, marciapiedi e isole ecologiche, spazi di sosta, aree di parcheggio, segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Come risulta dal certificato di collaudo del 02/02/2010, assunto a protocollo n. 3784 dal Comune di S. Michele al Tagliamento il 05/02/2010, sono state interamente realizzate le fognature bianche e nere, la rete di approvvigionamento idrico, quella di distribuzione di energia elettrica per uso privato, la rete di distribuzio-



ne del telefono, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione e alcune aree a verde attrezzato. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5). Si rimanda agli allegati di seguito indicati per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni.

- V. Allegato n°1- Estratto mappa S. Michele al T. (VE)-fg 38 particelle pignorate
- V. Allegato n°4- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 943
- V. Allegato n°12-CDU
- V. Allegato n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022
- V. Allegato n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate
- V. Allegato n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005
- V. Allegato n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
- V. Allegato n°24-Delibera 24 approvaz. Variante PUA 10-11-2009
- V. Allegato n°25-Permesso di costruire 22-01-2010
- V. Allegato n°27-Certificato di Collaudo delle opere
- V. Allegato n°35-Fotografie Lotto 3

24. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² 625

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Vedere tabella sottostante.

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Rogiti di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

24.2 Valutazione corpi:



A – Terreno edificabile fg. 38 part. 943.

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno edificabile part. 943	625	€ 55,00	€ 34.375,00	1/1	€ 34.375,00
Totale	625		€ 34.375,00		€ 34.375,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda m²</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – Terreno edificabile fg. 38 part. 943	Terreno edificabile	625	€ 34.375,00	€ 34.375,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 5.156,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.218,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 29.000,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Via Gioacchino Colle – Via G. Forgiarini

Lotto: 004



Lotto 4 - Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Fraz. Cesarolo - fg. 38 - Terreno edificabile partt. 945 e 947.

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 – Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947.

Sito in frazione Cesarolo, Via Gioacchino Colle – Via G. Forgiarini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 945, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 547 m², reddito dominicale: € 3,21, reddito agrario: € 2,26

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 704.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 704;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009);

Nota: riferito al mappale attuale 945.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 945 confina con particelle 935, 983, 947, Via G. Forgiarini, del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 947, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 203 m², reddito dominicale: € 1,19, reddito agrario: € 0,84

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009);

Nota: riferito al mappale attuale 947.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 947 confina con particelle 945, 983, 949, Via G. Forgiarini, del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Banca, farmacia, esercizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bibione e Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale foce Fiume Tagliamento, pineta e laguna di Bibione.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico locale

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione edilizia trascritta a Venezia il 13/09/2006 ai nn. 40187/23002, in dipendenza di atto in data 25/08/2006 rep. n. 19205, racc. n. 10960 del Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele a Tagliamento (VE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 29/07/2010 ai nn. 23308/14169, iscritta a Venezia in data 05/08/2010 ai nn. 27391/6119. Importo ipoteca: € 1.380.000,00. Importo capitale: € 2.760.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Udine in data 14/09/2020 al n. 1212, iscritta a Venezia in data 11/11/2020 ai nn. 32594/5417. Importo ipoteca: € 98.074,94. Importo capitale: € 137.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Assistente – Funzionario U.N.E.P. di Pordenone in data 14/04/2022 al n. 787, trascritto a Venezia in data 17/05/2022 ai nn. 17556/12517.

Nota: ([REDACTED] | [REDACTED]) è società costituita ai sensi dell'art. 3 (Società per la cartolarizzazione dei crediti) della Legge 130 del 30/04/1999. In forza di contratto di cessione concluso in data 07/03/2019 con, tra altri, [REDACTED]

[REDACTED], ha acquistato pro soluto, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge 130 e, per quanto di occorrenza, degli articoli 1260 e seguenti del Codice Civile, un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali quello da esigere dalla Ditta esecutata [REDACTED]

[REDACTED] con procura speciale per atto del Notaio Luigi Cecala di Milano in data 08/04/2019, Rep. n. 42982, Racc. n. 13345, ha nominato procuratrice speciale [REDACTED] per la gestione ed il recupero, in via stragiudiziale e giudiziale, dei crediti oggetto delle cessioni di cui sopra, con il correlativo potere di stare in giudizio ex art. 77 c.p.c.



Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 07/02/2023 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati, successive a quelle del pignoramento trascritto in data 17/05/2022.

Si precisa che contro la ditta eseguita esistono due annotazioni successive, iscritte a Venezia l'11/01/2023 rispettivamente ai nn. 911 R.G. e 138 R.P. e ai nn. 912 R.G. e 139 R.P., relative a contratti di cessione pro soluto di crediti ai sensi dell'articolo 1260 SS. Cod. Civ. datati 23/12/2022, a rogito del Notaio dott.ssa Tania Andrioli, con sede in Palmanova, rep. n. 92908 racc. 37799 e rep. 92919 racc. 37800; tali annotazioni contro la ditta eseguita, comunque, non riguardano i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] usufruttuaria parziale (2/6), [REDACTED] proprietaria (2/6) e nuda proprietaria (1/6), [REDACTED] proprietario (2/6) e nudo proprietario (1/6), **proprietari ante ventennio al 06/09/2006.** In forza di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Portogruaro il 03/11/1962 al n. 6 vol. 159 e trascritta a Venezia il 03/12/1962 ai nn. 13704/11646.

Nota per la particella 945: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 704 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).
Nota per la particella 947: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 705 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita del 06/09/2006, rep. 19217, racc. 10972, Notaio dott. Roberto Cortellazzo di San Michele al Tagliamento (VE), trascritto a Venezia il 28/09/2006 ai nn. 42211/23989 (V. All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006).

Nota per la particella 945: si riferisce alla ex particella 704, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 939, 940, 943, 945 di cui alla presente E.I.

Nota per la particella 947: si riferisce alla ex particella 705, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 947, 949, 951, 952, 953, 962 di cui alla presente E.I.

Nell'atto succitato, a pagina 2, punto b), sono state compravendute anche altre particelle non facenti parte del compendio pignorato di cui alla presente E.I.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione



Note tipo pratica: Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Piano di lottizzazione

Presentazione in data 02/10/2004 al n. di prot. 40413

NOTE: V. All.n°16-Domanda PDL

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di adozione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 8988

NOTE: V. All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 21588

NOTE: V. All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. rep.19205 racc.10960

NOTE: V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Permesso di costruire

Rilascio in data 04/05/2007 al n. di prot. 16780

NOTE: V. All.n°20-Permesso di costruire 04-05-2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Dichiarazione inizio lavori

Presentazione in data 14/05/2007 al n. di prot. 17868

NOTE: V. All.n°21-Dich. inizio lavori 12-05-2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Richiesta di variante PUA



Presentazione in data 17/03/2008 al n. di prot. 9731

NOTE: V. All.n°22-Richiesta variante PUA 17-03-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera adozione variante PUA

Rilascio in data 17/09/2009 al n. di prot. 23

NOTE: V. All.n°23-Delibera 23 adoz. Variante PUA 17-09-2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera approvazione variante PUA

Rilascio in data 10/11/2009 al n. di prot. 24

NOTE: V. All.n°24-Delibera 24 approvaz. Variante PUA 10-11-2009

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Permesso di costruire

Rilascio in data 22/01/2010 al n. di prot. 20100002275

NOTE: V. All.n°25-Permesso di costruire 22-01-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Dichiarazione fine lavori

Presentazione in data 25/01/2010 al n. di prot. 20100002390

NOTE: V. All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Certificato di collaudo delle opere

Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 3784

NOTE: V. All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Determina approvazione atto di collaudo

Rilascio in data 11/03/2010 al n. di prot. 55

NOTE: V. All.n°28-Determina approvaz. Collaudo 11-03-2010

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Licenza usabilità cabina elettrica

Rilascio in data 06/04/2010 al n. di prot. 20100011543

NOTE: V. All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Alienazione gratuita e costituzione di servitù in esecuzione di convenzione urbanistica

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Atto di alienazione gratuita e costituzione di servitù

Presentazione in data 23/12/2010 al n. di prot. rep.23714 racc.14473

NOTE: V. All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. Servitù

31.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica

Terreno edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con D.C.C. n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009
Zona omogenea:	"Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5)
Norme tecniche di attuazione:	V. All.n°12-CDU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25/08/2006 rep.19205 racc.10960 Notaio dott. Roberto Cortelazzo
Obblighi derivanti:	V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI



Se sì, quali?	Si rimanda a quanto stabilito nel CDU, NTA e nella convenzione notarile del 25/08/2006 succitata e successive varianti e delibere di approvazione (v. allegati da n.16 al n.32).
---------------	--

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto A – Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947

L'area edificabile identificata dalle particelle 945 e 947 del foglio 38, presenta una superficie catastale di m² 750 complessivi, è ubicata in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Frazione Cesarolo, all'incrocio tra Via Gioacchino Colle e Via G. Forgiarini. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 11 Km dalla spiaggia di Bibione e circa 30 Km dalla località turistica di Caorle. A partire dalla S.R. 74 (San Michele al Tagliamento-Bibione), l'accesso al terreno avviene agevolmente attraversando l'abitato di Cesarolo, percorrendo Via Conciliazione, Via Del Sal e Via Forgiarini fino alla strada asfaltata Via Gioacchino Colle.

L'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento (VE) n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009. Per dare attuazione al piano, i lottizzanti stipulavano apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale regolante oneri ed opere a carico degli stessi, come da atto del Notaio dott. Cortelazzo Roberto del 25/08/2006, repertorio n.19.205 e n. 10.960 di raccolta. L'intera zona lottizzata, per la quale il Comune di S. Michele al Tagliamento ha rilasciato Permesso di costruire n 11524/V1/00 in data 22/01/2010, risulta già dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti strade asfaltate di accesso con passi carrai, marciapiedi e isole ecologiche, spazi di sosta, aree di parcheggio, segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Come risulta dal certificato di collaudo del 02/02/2010, assunto a protocollo n. 3784 dal Comune di S. Michele al Tagliamento il 05/02/2010, sono state interamente realizzate le fognature bianche e nere, la rete di approvvigionamento idrico, quella di distribuzione di energia elettrica per uso privato, la rete di distribuzione del telefono, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione e alcune aree a verde attrezzate. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5). Si rimanda agli allegati di seguito indicati per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni.

- V. Allegato n°1- Estratto mappa S. Michele al T. (VE)-fg 38 particelle pignorate
- V. Allegato n°5- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 945
- V. Allegato n°6- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 947
- V. Allegato n°12-CDU
- V. Allegato n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022
- V. Allegato n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate
- V. Allegato n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005
- V. Allegato n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
- V. Allegato n°24-Delibera 24 approvaz. Variante PUA 10-11-2009
- V. Allegato n°25-Permesso di costruire 22-01-2010
- V. Allegato n°27-Certificato di Collaudo delle opere
- V. Allegato n°36-Fotografie Lotto 4

32. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² 750

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Vedere tabella sottostante.**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Rogiti di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

32.2 Valutazione corpi:**A – Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947.**

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno edificabile part. 945	547	€ 55,00	€ 30.085,00	1/1	€ 30.085,00
Terreno edificabile part. 947	203	€ 55,00	€ 11.165,00	1/1	€ 11.165,00
Totale	750		€ 41.250,00		€ 41.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – Terreno edificabile fg. 38 partt. 945 e 947	Terreno edificabile	750	€ 41.250,00	€ 41.250,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 6.187,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.062,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 35.000,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Via G. Forgiarini

Lotto: 005



Lotto 5 - Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Fraz. Cesarolo - fg. 38 - Terreno edificabile part. 949.

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 – Terreno edificabile fg. 38 part. 949.

Sito in frazione Cesarolo, Via G. Forgiarini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena
proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 949, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 757 m², reddito dominicale: € 4,45, reddito agrario: € 3,13

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009);

Nota: riferito al mappale attuale 949.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 949 confina con particelle 947, 983, 951, Via G. Forgiarini, del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Banca, farmacia, esercizi commerciali**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Bibione e Portogruaro.**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale foce Fiume Tagliamento, pineta e laguna di Bibione.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale**35. STATO DI POSSESSO:****Libero****36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione edilizia trascritta a Venezia il 13/09/2006 ai nn. 40187/23002, in dipendenza di atto in data 25/08/2006 rep. n. 19205, racc. n. 10960 del Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele a Tagliamento (VE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 29/07/2010 ai nn. 23308/14169, iscritta a Venezia in data 05/08/2010 ai nn. 27391/6119. Importo ipoteca: € 1.380.000,00. Importo capitale: € 2.760.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Udine in data 14/09/2020 al n. 1212, iscritta a Venezia in data 11/11/2020 ai nn. 32594/5417. Importo ipoteca: € 98.074,94. Importo capitale: € 137.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Assistente – Funzionario U.N.E.P. di Pordenone in data 14/04/2022 al n. 787, trascritto a Venezia in data 17/05/2022 ai nn. 17556/12517.

Nota: ([REDACTED] | [REDACTED]) è società costituita ai sensi dell'art. 3 (Società per la cartolarizzazione dei crediti) della Legge 130 del 30/04/1999. In forza di contratto di cessione concluso in data 07/03/2019 con, tra altri, [REDACTED]

[REDACTED], ha acquistato pro soluto, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge 130 e, per quanto di occorrenza, degli articoli 1260 e seguenti del Codice Civile, un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali quello da esigere dalla Ditta esecutata [REDACTED]

[REDACTED], con procura speciale per atto del Notaio Luigi Cecala di Milano in data 08/04/2019, Rep. n. 42982, Racc. n. 13345, ha nominato procuratrice speciale [REDACTED] per la gestione ed il recupero, in via stragiudiziale e giudiziale, dei crediti oggetto delle cessioni di cui sopra, con il correlativo potere di stare in giudizio ex art. 77 c.p.c.

Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 07/02/2023 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati, successive a quelle del pignoramento trascritto in data 17/05/2022.

Si precisa che contro la ditta esecutata esistono due annotazioni successive, iscritte a Venezia l'11/01/2023 rispettivamente ai nn. 911 R.G. e 138 R.P. e ai nn. 912 R.G. e 139 R.P., relative a contratti di cessione pro soluto di crediti ai sensi dell'articolo 1260 SS. Cod. Civ. datati 23/12/2022, a rogito del Notaio dott.ssa Tania Andrioli, con sede in Palmanova, rep. n. 92908 racc. 37799 e rep. 92919 racc. 37800; tali annotazioni contro la ditta esecutata, comunque, non riguardano i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Terreno edificabile fg. 38 part. 949

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] usufruttuaria parziale (2/6), [REDACTED] proprietaria (2/6) e nuda proprietaria (1/6), [REDACTED] proprietario (2/6) e nudo proprietario (1/6), **proprietari ante ventennio al 06/09/2006.** In forza di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Portogruaro il 03/11/1962



al n. 6 vol. 159 e trascritta a Venezia il 03/12/1962 ai nn. 13704/11646.

Nota: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 705 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/09/2006 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita del 06/09/2006, rep. 19217, racc. 10972, Notaio dott. Roberto Cortellazzo di San Michele al Tagliamento (VE), trascritto a Venezia il 28/09/2006 ai nn. 42211/23989 (V. All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006).

Nota: si riferisce alla ex particella 705, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 947, 949, 951, 952, 953, 962 di cui alla presente E.I.

Nell'atto succitato, a pagina 2, punto b), sono state compravendute anche altre particelle non facenti parte del compendio pignorato di cui alla presente E.I.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Piano di lottizzazione

Presentazione in data 02/10/2004 al n. di prot. 40413

NOTE: V. All.n°16-Domanda PDL

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di adozione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 8988

NOTE: V. All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 21588

NOTE: V. All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. rep.19205 racc.10960

NOTE: V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

Intestazione: [REDACTED]



Oggetto: Dichiarazione fine lavori
 Presentazione in data 25/01/2010 al n. di prot. 20100002390
 NOTE: V. All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Certificato di collaudo delle opere
 Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 3784
 NOTE: V. All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Determina approvazione atto di collaudo
 Rilascio in data 11/03/2010 al n. di prot. 55
 NOTE: V. All.n°28-Determina approvaz. Collaudo 11-03-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Licenza usabilità cabina elettrica
 Rilascio in data 06/04/2010 al n. di prot. 20100011543
 NOTE: V. All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Alienazione gratuita e costituzione di servitù in esecuzione di convenzione urbanistica
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Atto di alienazione gratuita e costituzione di servitù
 Presentazione in data 23/12/2010 al n. di prot. rep.23714 racc.14473
 NOTE: V. All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. Servitù

39.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile residenziale
 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

39.2 Conformità urbanistica

Terreno edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con D.C.C. n° 48 del 17/05/2005 e suc-



	cessiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009
Zona omogenea:	“Zone C1” (art.27) con “Piano Attuativo vigente” (artt. 4-5)
Norme tecniche di attuazione:	V. All.n°12-CDU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25/08/2006 rep.19205 racc.10960 Notaio dott. Roberto Cortelazzo
Obblighi derivanti:	V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rimanda a quanto stabilito nel CDU, NTA e nella convenzione notarile del 25/08/2006 succitata e successive varianti e delibere di approvazione (v. allegati da n.16 al n.32).

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto A – Terreno edificabile fg. 38 part. 949

L'area edificabile identificata dalla particella 949 del foglio 38, presenta una superficie catastale di m² 757, è ubicata in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Frazione Cesarolo, Via G. Forgiarini. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 11 Km dalla spiaggia di Bibione e circa 30 Km dalla località turistica di Caorle. A partire dalla S.R. 74 (San Michele al Tagliamento-Bibione), l'accesso al terreno avviene agevolmente attraversando l'abitato di Cesarolo, percorrendo Via Conciliazione, Via Del Sal e fino alla strada asfaltata Via Forgiarini.

L'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione “Via G. Forgiarini” approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento (VE) n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009. Per dare attuazione al piano, i lottizzanti stipulavano apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale regolante oneri ed opere a carico degli stessi, come da atto del Notaio dott. Cortelazzo Roberto del 25/08/2006, repertorio n.19.205 e n. 10.960 di raccolta. L'intera zona lottizzata, per la quale il Comune di S. Michele al Tagliamento ha rilasciato Permesso di costruire n 11524/V1/00 in data 22/01/2010, risulta già dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti strade asfaltate di accesso con passi carrai, marciapiedi e isole ecologiche, spazi di sosta, aree di parcheggio, segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Come risulta dal certificato di collaudo del 02/02/2010, assunto a protocollo n. 3784 dal Comune di S. Mi-



chele al Tagliamento il 05/02/2010, sono state interamente realizzate le fognature bianche e nere, la rete di approvvigionamento idrico, quella di distribuzione di energia elettrica per uso privato, la rete di distribuzione del telefono, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione e alcune aree a verde attrezzate. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5). Si rimanda agli allegati di seguito indicati per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni.

- V. Allegato n°1- Estratto mappa S. Michele al T. (VE)-fg 38 particelle pignorate
- V. Allegato n°7- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 949
- V. Allegato n°12-CDU
- V. Allegato n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022
- V. Allegato n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate
- V. Allegato n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005
- V. Allegato n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
- V. Allegato n°24-Delibera 24 approvaz. Variante PUA 10-11-2009
- V. Allegato n°25-Permesso di costruire 22-01-2010
- V. Allegato n°27-Certificato di Collaudo delle opere
- V. Allegato n°37-Fotografie Lotto 5

40. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² 757

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Vedere tabella sottostante.

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Rogiti di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

40.2 Valutazione corpi:



A – Terreno edificabile fg. 38 part. 949.

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno edificabile part. 949	757	€ 55,00	€ 41.635,00	1/1	€ 41.635,00
Totale	757		€ 41.635,00		€ 41.635,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – Terreno edificabile fg. 38 part. 949	Terreno edificabile	757	€ 41.635,00	€ 41.635,00

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 6.245,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.389,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 35.000,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Via G. Forgiarini

Lotto: 006



Lotto 6 - Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Fraz. Cesarolo - fg. 38 - Terreno edificabile part. 951.

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 – Terreno edificabile fg. 38 part. 951.

Sito in frazione Cesarolo, Via G. Forgiarini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 951, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 755 m², reddito dominicale: € 4,43, reddito agrario: € 3,12

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009);

Nota: riferito al mappale attuale 951.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 951 confina con particelle 949, 952, 953, Via G. Forgiarini, del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Banca, farmacia, esercizi commerciali**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Bibione e Portogruaro.**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale foce Fiume Tagliamento, pineta e laguna di Bibione.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale**43. STATO DI POSSESSO:****Libero****44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione edilizia trascritta a Venezia il 13/09/2006 ai nn. 40187/23002, in dipendenza di atto in data 25/08/2006 rep. n. 19205, racc. n. 10960 del Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele a Tagliamento (VE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



al n. 6 vol. 159 e trascritta a Venezia il 03/12/1962 ai nn. 13704/11646.

Nota: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 705 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/09/2006 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita del 06/09/2006, rep. 19217, racc. 10972, Notaio dott. Roberto Cortellazzo di San Michele al Tagliamento (VE), trascritto a Venezia il 28/09/2006 ai nn. 42211/23989 (V. All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006).

Nota: si riferisce alla ex particella 705, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 947, 949, 951, 952, 953, 962 di cui alla presente E.I.

Nell'atto succitato, a pagina 2, punto b), sono state compravendute anche altre particelle non facenti parte del compendio pignorato di cui alla presente E.I.

47. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Piano di lottizzazione

Presentazione in data 02/10/2004 al n. di prot. 40413

NOTE: V. All.n°16-Domanda PDL

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di adozione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 8988

NOTE: V. All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 21588

NOTE: V. All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. rep.19205 racc.10960

NOTE: V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

Intestazione: [REDACTED]



Oggetto: Dichiarazione fine lavori
 Presentazione in data 25/01/2010 al n. di prot. 20100002390
 NOTE: V. All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Certificato di collaudo delle opere
 Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 3784
 NOTE: V. All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Determina approvazione atto di collaudo
 Rilascio in data 11/03/2010 al n. di prot. 55
 NOTE: V. All.n°28-Determina approvaz. Collaudo 11-03-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Licenza usabilità cabina elettrica
 Rilascio in data 06/04/2010 al n. di prot. 20100011543
 NOTE: V. All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Alienazione gratuita e costituzione di servitù in esecuzione di convenzione urbanistica
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Atto di alienazione gratuita e costituzione di servitù
 Presentazione in data 23/12/2010 al n. di prot. rep.23714 racc.14473
 NOTE: V. All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. Servitù

47.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile residenziale
 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

47.2 Conformità urbanistica

Terreno edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con D.C.C. n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deli-



	berazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009
Zona omogenea:	“Zone C1” (art.27) con “Piano Attuativo vigente” (artt. 4-5)
Norme tecniche di attuazione:	V. All.n°12-CDU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25/08/2006 rep.19205 racc.10960 Notaio dott. Roberto Cortelazzo
Obblighi derivanti:	V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rimanda a quanto stabilito nel CDU, NTA e nella convenzione notarile del 25/08/2006 succitata e successive varianti e delibere di approvazione (v. allegati da n.16 al n.32).

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto A – Terreno edificabile fg. 38 part. 951

L’area edificabile identificata dalla particella 951 del foglio 38, presenta una superficie catastale di m² 755, è ubicata in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Frazione Cesarolo, Via G. Forgiarini. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all’interno di un comprensorio residenziale, distante circa 11 Km dalla spiaggia di Bibione e circa 30 Km dalla località turistica di Caorle. A partire dalla S.R. 74 (San Michele al Tagliamento-Bibione), l’accesso al terreno avviene agevolmente attraversando l’abitato di Cesarolo, percorrendo Via Conciliazione, Via Del Sal e e fino alla strada asfaltata Via Forgiarini.

L’area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione “Via G. Forgiarini” approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento (VE) n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009. Per dare attuazione al piano, i lottizzanti stipulavano apposita convenzione con l’Amministrazione Comunale regolante oneri ed opere a carico degli stessi, come da atto del Notaio dott. Cortelazzo Roberto del 25/08/2006, repertorio n.19.205 e n. 10.960 di raccolta. L’intera zona lottizzata, per la quale il Comune di S. Michele al Tagliamento ha rilasciato Permesso di costruire n 11524/V1/00 in data 22/01/2010, risulta già dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti strade asfaltate di accesso con passi carrai, marciapiedi e isole ecologiche, spazi di sosta, aree di parcheggio, segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Come risulta dal certificato di collaudo del 02/02/2010, assunto a protocollo n. 3784 dal Comune di S. Michele al Tagliamento il 05/02/2010, sono state interamente realizzate le fognature bianche e nere, la rete di approvvigionamento idrico, quella di distribuzione di energia elettrica per uso privato, la rete di distribuzio-



ne del telefono, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione e alcune aree a verde attrezzato. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5). Si rimanda agli allegati di seguito indicati per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni.

- V. Allegato n°1- Estratto mappa S. Michele al T. (VE)-fg 38 particelle pignorate
- V. Allegato n°8- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 951
- V. Allegato n°12-CDU
- V. Allegato n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022
- V. Allegato n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate
- V. Allegato n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005
- V. Allegato n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
- V. Allegato n°24-Delibera 24 approvaz. Variante PUA 10-11-2009
- V. Allegato n°25-Permesso di costruire 22-01-2010
- V. Allegato n°27-Certificato di Collaudo delle opere
- V. Allegato n°38-Fotografie Lotto 6

48. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² 755

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Vedere tabella sottostante.

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Rogiti di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

48.2 Valutazione corpi:



A – Terreno edificabile fg. 38 part. 951.

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno edificabile part. 951	755	€ 55,00	€ 41.525,00	1/1	€ 41.525,00
Totale	755		€ 41.525,00		€ 41.525,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – Terreno edificabile fg. 38 part. 951	Terreno edificabile	755	€ 41.525,00	€ 41.525,00

48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 6.228,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.296,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 35.000,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Via Gioacchino Colle

Lotto: 007



Lotto 7 - Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Fraz. Cesarolo - fg. 38 - Terreno edificabile part. 952.

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

49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Terreno edificabile fg. 38 part. 952.

Sito in frazione Cesarolo, Via Gioacchino Colle

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 952, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 756 m², reddito dominicale: € 4,44, reddito agrario: € 3,12

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009);

Nota: riferito al mappale attuale 952.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 952 confina con particelle 983, 955, 954, 951 del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Banca, farmacia, esercizi commerciali**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Bibione e Portogruaro.**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale foce Fiume Tagliamento, pineta e laguna di Bibione.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale**51. STATO DI POSSESSO:****Libero****52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione edilizia trascritta a Venezia il 13/09/2006 ai nn. 40187/23002, in dipendenza di atto in data 25/08/2006 rep. n. 19205, racc. n. 10960 del Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele a Tagliamento (VE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito di Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento (VE) in data 29/07/2010 ai nn. 23308/14169, iscritta a Venezia in data 05/08/2010 ai nn. 27391/6119. Importo ipoteca: € 1.380.000,00. Importo capitale: € 2.760.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Udine in data 14/09/2020 al n. 1212, iscritta a Venezia in data 11/11/2020 ai nn. 32594/5417. Importo ipoteca: € 98.074,94. Importo capitale: € 137.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Assistente – Funzionario U.N.E.P. di Pordenone in data 14/04/2022 al n. 787, trascritto a Venezia in data 17/05/2022 ai nn. 17556/12517.

Nota: ([REDACTED] | [REDACTED]) è società costituita ai sensi dell'art. 3 (Società per la cartolarizzazione dei crediti) della Legge 130 del 30/04/1999. In forza di contratto di cessione concluso in data 07/03/2019 con, tra altri, [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato pro soluto, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge 130 e, per quanto di occorrenza, degli articoli 1260 e seguenti del Codice Civile, un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali quello da esigere dalla Ditta esecutata [REDACTED]

[REDACTED], con procura speciale per atto del Notaio Luigi Cecala di Milano in data 08/04/2019, Rep. n. 42982, Racc. n. 13345, ha nominato procuratrice speciale [REDACTED] per la gestione ed il recupero, in via stragiudiziale e giudiziale, dei crediti oggetto delle cessioni di cui sopra, con il correlativo potere di stare in giudizio ex art. 77 c.p.c.

Nota: in base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 07/02/2023 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati, successive a quelle del pignoramento trascritto in data 17/05/2022.

Si precisa che contro la ditta esecutata esistono due annotazioni successive, iscritte a Venezia l'11/01/2023 rispettivamente ai nn. 911 R.G. e 138 R.P. e ai nn. 912 R.G. e 139 R.P., relative a contratti di cessione pro soluto di crediti ai sensi dell'articolo 1260 SS. Cod. Civ. datati 23/12/2022, a rogito del Notaio dott.ssa Tania Andrioli, con sede in Palmanova, rep. n. 92908 racc. 37799 e rep. 92919 racc. 37800; tali annotazioni contro la ditta esecutata, comunque, non riguardano i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Terreno edificabile fg. 38 part. 952

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] usufruttuaria parziale (2/6), [REDACTED] proprietaria (2/6) e nuda proprietaria (1/6), [REDACTED] proprietario (2/6) e nudo proprietario (1/6), **proprietari ante ventennio al 06/09/2006.** In forza di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Portogruaro il 03/11/1962



al n. 6 vol. 159 e trascritta a Venezia il 03/12/1962 ai nn. 13704/11646.

Nota: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 705 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/09/2006 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita del 06/09/2006, rep. 19217, racc. 10972, Notaio dott. Roberto Cortellazzo di San Michele al Tagliamento (VE), trascritto a Venezia il 28/09/2006 ai nn. 42211/23989 (V. All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006).

Nota: si riferisce alla ex particella 705, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 947, 949, 951, 952, 953, 962 di cui alla presente E.I.

Nell'atto succitato, a pagina 2, punto b), sono state compravendute anche altre particelle non facenti parte del compendio pignorato di cui alla presente E.I.

55. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Piano di lottizzazione

Presentazione in data 02/10/2004 al n. di prot. 40413

NOTE: V. All.n°16-Domanda PDL

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di adozione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 8988

NOTE: V. All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 21588

NOTE: V. All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. rep.19205 racc.10960

NOTE: V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

Intestazione: [REDACTED]



Oggetto: Dichiarazione fine lavori
 Presentazione in data 25/01/2010 al n. di prot. 20100002390
 NOTE: V. All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Certificato di collaudo delle opere
 Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 3784
 NOTE: V. All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Determina approvazione atto di collaudo
 Rilascio in data 11/03/2010 al n. di prot. 55
 NOTE: V. All.n°28-Determina approvaz. Collaudo 11-03-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Licenza usabilità cabina elettrica
 Rilascio in data 06/04/2010 al n. di prot. 20100011543
 NOTE: V. All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Piano di lottizzazione
 Note tipo pratica: Alienazione gratuita e costituzione di servitù in esecuzione di convenzione urbanistica
 Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
 Oggetto: Atto di alienazione gratuita e costituzione di servitù
 Presentazione in data 23/12/2010 al n. di prot. rep.23714 racc.14473
 NOTE: V. All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. Servitù

55.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile residenziale
 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

55.2 Conformità urbanistica

Terreno edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con D.C.C. n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deli-



	berazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009
Zona omogenea:	“Zone C1” (art.27) con “Piano Attuativo vigente” (artt. 4-5)
Norme tecniche di attuazione:	V. All.n°12-CDU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25/08/2006 rep.19205 racc.10960 Notaio dott. Roberto Cortelazzo
Obblighi derivanti:	V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rimanda a quanto stabilito nel CDU, NTA e nella convenzione notarile del 25/08/2006 suscitata e successive varianti e delibere di approvazione (v. allegati da n.16 al n.32).

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto A – Terreno edificabile fg. 38 part. 952

L'area edificabile identificata dalla particella 952 del foglio 38, presenta una superficie catastale di m² 756, è ubicata in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Frazione Cesarolo, Via Gioacchino Colle. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 11 Km dalla spiaggia di Bibione e circa 30 Km dalla località turistica di Caorle. A partire dalla S.R. 74 (San Michele al Tagliamento-Bibione), l'accesso al terreno avviene agevolmente attraversando l'abitato di Cesarolo, percorrendo Via Conciliazione, Via Del Sal e Via Forgiarini fino alla strada asfaltata Via Gioacchino Colle.

L'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione “Via G. Forgiarini” approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento (VE) n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009. Per dare attuazione al piano, i lottizzanti stipulavano apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale regolante oneri ed opere a carico degli stessi, come da atto del Notaio dott. Cortelazzo Roberto del 25/08/2006, repertorio n.19.205 e n. 10.960 di raccolta. L'intera zona lottizzata, per la quale il Comune di S. Michele al Tagliamento ha rilasciato Permesso di costruire n 11524/V1/00 in data 22/01/2010, risulta già dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti strade asfaltate di accesso con passi carrai, marciapiedi e isole ecologiche, spazi di sosta, aree di parcheggio, segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Come risulta dal certificato di collaudo del 02/02/2010, assunto a protocollo n. 3784 dal Comune di S. Michele al Tagliamento il 05/02/2010, sono state interamente realizzate le fognature bianche e nere, la rete di approvvigionamento idrico, quella di distribuzione di energia elettrica per uso privato, la rete di distribuzio-



ne del telefono, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione e alcune aree a verde attrezzato. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5).

Al momento del sopralluogo del 20/12/2022 nel terreno pignorato era presente un manufatto, in prossimità di Via Gioacchino Colle (v. foto – allegato n°39).

Si rimanda agli allegati di seguito indicati per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni.

V. Allegato n°1- Estratto mappa S. Michele al T. (VE)-fg 38 particelle pignorate

V. Allegato n°9- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 952

V. Allegato n°12-CDU

V. Allegato n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022

V. Allegato n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate

V. Allegato n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

V. Allegato n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

V. Allegato n°24-Delibera 24 approvaz. Variante PUA 10-11-2009

V. Allegato n°25-Permesso di costruire 22-01-2010

V. Allegato n°27-Certificato di Collaudo delle opere

V. Allegato n°39-Fotografie Lotto 7

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] NC- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **756**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Vedere tabella sottostante.

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Rogiti di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

56.2 Valutazione corpi:



A – Terreno edificabile fg. 38 part. 952.

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno edificabile part. 952	756	€ 55,00	€ 41.580,00	1/1	€ 41.580,00
Totale	756		€ 41.580,00		€ 41.580,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – Terreno edificabile fg. 38 part. 952	Terreno edificabile	756	€ 41.580,00	€ 41.580,00

Detrazione per presenza manufatto in cemento e cumuli terreno da asportare € 3.000,00

Valore stimato € 38.580,00

56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 5.787,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

56.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **32.793,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **32.500,00**



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Via G. Forgiarini – Via Gioacchino Colle

Lotto: 008



Lotto 8 - Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Fraz. Cesarolo - fg. 38 - Terreno edificabile part. 953.

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

57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Terreno edificabile fg. 38 part. 953.

Sito in frazione Cesarolo, Via G. Forgiarini – Via Gioacchino Colle

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 953, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 744 m², reddito dominicale: € 4,37, reddito agrario: € 3,07

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 – COMPRAVENDITA – Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009);

Nota: riferito al mappale attuale 953.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 953 confina con particelle 951, 954, 955, Via G. Forgiarini, del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

58. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Banca, farmacia, esercizi commerciali**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Bibione e Portogruaro.**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale foce Fiume Tagliamento, pineta e laguna di Bibione.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale**59. STATO DI POSSESSO:****Libero****60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione edilizia trascritta a Venezia il 13/09/2006 ai nn. 40187/23002, in dipendenza di atto in data 25/08/2006 rep. n. 19205, racc. n. 10960 del Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele a Tagliamento (VE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



Dati precedenti relativi ai corpi: A – Terreno edificabile fg. 38 part. 953

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] usufruttuaria parziale (2/6), [REDACTED] (CF [REDACTED]) proprietaria (2/6) e nuda proprietaria (1/6), [REDACTED] proprietario (2/6) e nudo proprietario (1/6), **proprietari ante ventennio al 06/09/2006**. In forza di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Portogruaro il 03/11/1962 al n. 6 vol. 159 e trascritta a Venezia il 03/12/1962 ai nn. 13704/11646.

Nota: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 705 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 06/09/2006 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita del 06/09/2006, rep. 19217, racc. 10972, Notaio dott. Roberto Cortellazzo di San Michele al Tagliamento (VE), trascritto a Venezia il 28/09/2006 ai nn. 42211/23989 (V. All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006).

Nota: si riferisce alla ex particella 705, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 947, 949, 951, 952, 953, 962 di cui alla presente E.I.

Nell'atto succitato, a pagina 2, punto b), sono state compravendute anche altre particelle non facenti parte del compendio pignorato di cui alla presente E.I.

63. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Piano di lottizzazione

Presentazione in data 02/10/2004 al n. di prot. 40413

NOTE: V. All.n°16-Domanda PDL

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di adozione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 8988

NOTE: V. All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione



Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione
Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 21588
NOTE: V. All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. rep.19205 racc.10960
NOTE: V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Permesso di costruire
Rilascio in data 04/05/2007 al n. di prot. 16780
NOTE: V. All.n°20-Permesso di costruire 04-05-2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Dichiarazione inizio lavori
Presentazione in data 14/05/2007 al n. di prot. 17868
NOTE: V. All.n°21-Dich. inizio lavori 12-05-2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Richiesta di variante PUA
Presentazione in data 17/03/2008 al n. di prot. 9731
NOTE: V. All.n°22-Richiesta variante PUA 17-03-2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Delibera adozione variante PUA
Rilascio in data 17/09/2009 al n. di prot. 23
NOTE: V. All.n°23-Delibera 23 adoz. Variante PUA 17-09-2009

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Delibera approvazione variante PUA
Rilascio in data 10/11/2009 al n. di prot. 24
NOTE: V. All.n°24-Delibera 24 approvaz. Variante PUA 10-11-2009



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Permesso di costruire

Rilascio in data 22/01/2010 al n. di prot. 20100002275

NOTE: V. All.n°25-Permesso di costruire 22-01-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Dichiarazione fine lavori

Presentazione in data 25/01/2010 al n. di prot. 20100002390

NOTE: V. All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Certificato di collaudo delle opere

Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 3784

NOTE: V. All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Determina approvazione atto di collaudo

Rilascio in data 11/03/2010 al n. di prot. 55

NOTE: V. All.n°28-Determina approvaz. Collaudo 11-03-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Licenza usabilità cabina elettrica

Rilascio in data 06/04/2010 al n. di prot. 20100011543

NOTE: V. All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Alienazione gratuita e costituzione di servitù in esecuzione di convenzione urbanistica

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Atto di alienazione gratuita e costituzione di servitù

Presentazione in data 23/12/2010 al n. di prot. rep.23714 racc.14473

NOTE: V. All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. Servitù



63.1 Conformità edilizia:**Terreno edificabile residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

63.2 Conformità urbanistica**Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con D.C.C. n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009
Zona omogenea:	"Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5)
Norme tecniche di attuazione:	V. All.n°12-CDU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25/08/2006 rep.19205 racc.10960 Notaio dott. Roberto Cortelazzo
Obblighi derivanti:	V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rimanda a quanto stabilito nel CDU, NTA e nella convenzione notarile del 25/08/2006 succitata e successive varianti e delibere di approvazione (v. allegati da n.16 al n.32).

Note sulla conformità: Nessuna**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione di cui al punto A – Terreno edificabile fg. 38 part. 953**

L'area edificabile identificata dalle particelle 953 del foglio 38, presenta una superficie catastale di m² 744, è ubicata in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Frazione Cesarolo, all'incrocio tra Via Gioacchino Colle e Via G. Forgiarini. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 11 Km dalla spiaggia di Bibione e circa 30 Km dalla località turistica di Caorle. A



partire dalla S.R. 74 (San Michele al Tagliamento-Bibione), l'accesso al terreno avviene agevolmente attraversando l'abitato di Cesarolo, percorrendo Via Conciliazione, Via Del Sal e Via Forgiarini fino alla strada asfaltata Via Gioacchino Colle.

L'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento (VE) n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009. Per dare attuazione al piano, i lottizzanti stipulavano apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale regolante oneri ed opere a carico degli stessi, come da atto del Notaio dott. Cortelazzo Roberto del 25/08/2006, repertorio n.19.205 e n. 10.960 di raccolta. L'intera zona lottizzata, per la quale il Comune di S. Michele al Tagliamento ha rilasciato Permesso di costruire n 11524/V1/00 in data 22/01/2010, risulta già dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti strade asfaltate di accesso con passi carrai, marciapiedi e isole ecologiche, spazi di sosta, aree di parcheggio, segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Come risulta dal certificato di collaudo del 02/02/2010, assunto a protocollo n. 3784 dal Comune di S. Michele al Tagliamento il 05/02/2010, sono state interamente realizzate le fognature bianche e nere, la rete di approvvigionamento idrico, quella di distribuzione di energia elettrica per uso privato, la rete di distribuzione del telefono, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione e alcune aree a verde attrezzate. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5). Si rimanda agli allegati di seguito indicati per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni.

V. Allegato n°1- Estratto mappa S. Michele al T. (VE)-fg 38 particelle pignorate

V. Allegato n°10- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 953

V. Allegato n°12-CDU

V. Allegato n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022

V. Allegato n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate

V. Allegato n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

V. Allegato n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

V. Allegato n°24-Delibera 24 approvaz. Variante PUA 10-11-2009

V. Allegato n°25-Permesso di costruire 22-01-2010

V. Allegato n°27-Certificato di Collaudo delle opere

V. Allegato n°40-Fotografie Lotto 8

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **744**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Vedere tabella sottostante.

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

64.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.



Elenco fonti:

Rogiti di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

64.2 Valutazione corpi:**A – Terreno edificabile fg. 38 part. 953.**

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno edificabile part. 953	744	€ 55,00	€ 40.920,00	1/1	€ 40.920,00
Totale	744		€ 40.920,00		€ 40.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – Terreno edificabile fg. 38 part. 953	Terreno edificabile	744	€ 40.920,00	€ 40.920,00

64.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 6.138,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

64.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 34.782,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 34.500,00



Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Via G. Forgiarini

Lotto: 009



Lotto 9 - Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Fraz. Cesarolo - fg. 38 - Terreno edificabile part. 962.

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

65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962.

sito in frazione Cesarolo, Via G. Forgiarini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena
proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



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

[REDACTED] Comune di San Michele al Tagliamento (VE), foglio 38, particella 962, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 653 m², reddito dominicale: € 3,83, reddito agrario: € 2,70

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/09/1976;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 43.

- FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 684.

- FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994);

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705.

- Atto del 06/09/2006 Pubblico ufficiale CORTELAZZO ROBERTO Sede SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) Repertorio n. 19217 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 23989.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/10/2006;

Nota: riferito al mappale predecessore ex 705;

- FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009);

Nota: riferito al mappale attuale 962.

Confini: Da nord, procedendo in senso orario, la particella 962 confina con particelle 978, 963, Via G. Forgiarini, del foglio 38 di San Michele al Tagliamento (VE).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

66. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Banca, farmacia, esercizi commerciali**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Bibione e Portogruaro.**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale foce Fiume Tagliamento, pineta e laguna di Bibione.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale**67. STATO DI POSSESSO:****Libero****68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione edilizia trascritta a Venezia il 13/09/2006 ai nn. 40187/23002, in dipendenza di atto in data 25/08/2006 rep. n. 19205, racc. n. 10960 del Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele a Tagliamento (VE).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



al n. 6 vol. 159 e trascritta a Venezia il 03/12/1962 ai nn. 13704/11646.

Nota: si riferisce all'immobile predecessore mappale ex 43, poi divenuto ex 684 con FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 31/05/1993 PROT 26459/93 (n. 533.1/1993), poi divenuto ex 705 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1994 in atti dal 27/04/1994 (n. 487.1/1994).

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/09/2006 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita del 06/09/2006, rep. 19217, racc. 10972, Notaio dott. Roberto Cortellazzo di San Michele al Tagliamento (VE), trascritto a Venezia il 28/09/2006 ai nn. 42211/23989 (V. All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006).

Nota: si riferisce alla ex particella 705, che con il successivo FRAZIONAMENTO del 03/08/2009 Pratica n. VE0184768 in atti dal 03/08/2009 presentato il 03/08/2009 (n. 184768.1/2009) ha generato, tra altre, le particelle 947, 949, 951, 952, 953, 962 di cui alla presente E.I.

Nell'atto succitato, a pagina 2, punto b), sono state compravendute anche altre particelle non facenti parte del compendio pignorato di cui alla presente E.I.

71. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Piano di lottizzazione

Presentazione in data 02/10/2004 al n. di prot. 40413

NOTE: V. All.n°16-Domanda PDL

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di adozione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 8988

NOTE: V. All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Delibera di approvazione del Piano di Lottizzazione

Rilascio in data 17/05/2005 al n. di prot. 21588

NOTE: V. All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di lottizzazione

Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"

Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione

Oggetto: Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. rep.19205 racc.10960

NOTE: V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

Intestazione: [REDACTED]



Oggetto: Dichiarazione fine lavori
Presentazione in data 25/01/2010 al n. di prot. 20100002390
NOTE: V. All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Certificato di collaudo delle opere
Presentazione in data 05/02/2010 al n. di prot. 3784
NOTE: V. All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Determina approvazione atto di collaudo
Rilascio in data 11/03/2010 al n. di prot. 55
NOTE: V. All.n°28-Determina approvaz. collaudo 11-03-2010

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Piano di lottizzazione denominato "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Licenza usabilità cabina elettrica
Rilascio in data 06/04/2010 al n. di prot. 20100011543
NOTE: V. All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Alienazione gratuita e costituzione di servitù in esecuzione di convenzione urbanistica
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Atto di alienazione gratuita e costituzione di servitù
Presentazione in data 23/12/2010 al n. di prot. rep.23714 racc.14473
NOTE: V. All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. servitù

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Piano di lottizzazione
Note tipo pratica: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata "Via Forgiarini"
Per lavori: Esecuzione di opere di urbanizzazione per attuazione del Piano di Lottizzazione
Oggetto: Deliberazione di approvazione del trasferimento di volumetria
Rilascio in data 15/11/2012 al n. di prot. 304
NOTE: V. All.n°31-Tavola traslazione volumetria 13-01-2012 prot.nr. 1246
V. All.n°32-Delibera n.304 del 15-11-2012

71.1 **Conformità edilizia:**

Terreno edificabile residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



71.2 **Conformità urbanistica****Terreno edificabile**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con D.C.C. n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009
Zona omogenea:	"Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5)
Norme tecniche di attuazione:	V. All.n°12-CDU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione piano di lottizzazione di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 25/08/2006 rep.19205 racc.10960 Notaio dott. Roberto Cortelazzo
Obblighi derivanti:	V. All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rimanda a quanto stabilito nel CDU, NTA e nella convenzione notarile del 25/08/2006 succitata e successive varianti e delibere di approvazione (v. allegati da n.16 al n.32).

Note sulla conformità: Nessuna**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione di cui al punto A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962**

L'area edificabile identificata dalla particella 962 del foglio 38, presenta una superficie catastale di m² 653, è ubicata in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) - Frazione Cesarolo, Via G. Forgiarini. Essa è situata in zona periferica e pianeggiante, all'interno di un comprensorio residenziale, distante circa 11 Km dalla spiaggia di Bibione e circa 30 Km dalla località turistica di Caorle. A partire dalla S.R. 74 (San Michele al Tagliamento-Bibione), l'accesso al terreno avviene agevolmente attraversando l'abitato di Cesarolo, percorrendo Via Conciliazione, Via Del Sal e fino alla strada asfaltata Via Forgiarini.

L'area in oggetto è compresa nel Piano di Lottizzazione "Via G. Forgiarini" approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Michele al Tagliamento (VE) n° 48 del 17/05/2005 e successiva variante approvata con Verbale di deliberazione del Commissario straordinario n. 24 del 10/11/2009. Per dare attuazione al



piano, i lottizzanti stipulavano apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale regolante oneri ed opere a carico degli stessi, come da atto del Notaio dott. Cortelazzo Roberto del 25/08/2006, repertorio n.19.205 e n. 10.960 di raccolta. L'intera zona lottizzata, per la quale il Comune di S. Michele al Tagliamento ha rilasciato Permesso di costruire n 11524/V1/00 in data 22/01/2010, risulta già dotata delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione di cui sopra; in particolare sono presenti strade asfaltate di accesso con passi carrai, marciapiedi e isole ecologiche, spazi di sosta, aree di parcheggio, segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Come risulta dal certificato di collaudo del 02/02/2010, assunto a protocollo n. 3784 dal Comune di S. Michele al Tagliamento il 05/02/2010, sono state interamente realizzate le fognature bianche e nere, la rete di approvvigionamento idrico, quella di distribuzione di energia elettrica per uso privato, la rete di distribuzione del telefono, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione e alcune aree a verde attrezzate. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il terreno ricade in "Zone C1" (art.27) con "Piano Attuativo vigente" (artt. 4-5).

Si precisa che per la particella 962 è stato approvato trasferimento di volume edificabile con Delibera n. 304 del 15/11/2012 del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) (v. allegato n°32) e come da Tavola traslazione volumetria agli atti dello stesso Comune con prot. n. 1246 del 13/01/2012 (v. allegato n°31). Si rimanda agli allegati di seguito indicati per ulteriori precisazioni, approfondimenti e prescrizioni.

V. Allegato n°1- Estratto mappa S. Michele al T. (VE)-fg 38 particelle pignorate

V. Allegato n°11- Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 962

V. Allegato n°12-CDU

V. Allegato n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022

V. Allegato n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate

V. Allegato n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005

V. Allegato n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006

V. Allegato n°24-Delibera 24 approvaz. variante PUA 10-11-2009

V. Allegato n°25-Permesso di costruire 22-01-2010

V. Allegato n°27-Certificato di Collaudo delle opere

V. Allegato n°31-Tavola traslazione volumetria 13-01-2012

V. Allegato n°32-Delibera n.304 del 15-11-2012

V. Allegato n°41-Fotografie Lotto 9

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa m² 653

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Vedere tabella sottostante.

72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

72.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Rogiti di compravendita; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Banca



dati delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie Immobiliari.

72.2 Valutazione corpi:

A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962.

Destinazione	Superficie catastale (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Terreno edificabile part. 962	653	€ 60,00	€ 39.180,00	1/1	€ 39.180,00
Totale	653		€ 39.180,00		€ 39.180,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno edificabile fg. 38 part. 962	Terreno edificabile	653	€ 39.180,00	€ 39.180,00

72.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 5.877,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

72.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.303,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 33.000,00

Allegati

- E.I.76-22-All.n°1-Estratto mappa S.Michele al T.(VE)-fg 38 particelle pignorate
- E.I.76-22-All.n°2-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 939
- E.I.76-22-All.n°3-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 940
- E.I.76-22-All.n°4-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 943
- E.I.76-22-All.n°5-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 945
- E.I.76-22-All.n°6-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 947
- E.I.76-22-All.n°7-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 949
- E.I.76-22-All.n°8-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 951
- E.I.76-22-All.n°9-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 952
- E.I.76-22-All.n°10-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 953
- E.I.76-22-All.n°11-Visura storica S. Michele al T. (VE)-fg 38- p 962
- E.I.76-22-All.n°12-CDU
- E.I.76-22-All.n°13-Atto compravendita rep. 19217 del 06-09-2006
- E.I.76-22-All.n°14-Verbale sopralluogo 20-12-2022
- E.I.76-22-All.n°15-Localizzazione GIS particelle pignorate
- E.I.76-22-All.n°16-Domanda P.d.L.30-09-2004
- E.I.76-22-All.n°17-Delibera n.57 adozione P.d.L. 08-03-2005



E.I.76-22-All.n°18-Delibera n. 48 approvazione P.d.L. 17-05-2005
E.I.76-22-All.n°19-Convenzione rep. 19205 del 25-08-2006
E.I.76-22-All.n°20-Permesso di costruire 04-05-2007
E.I.76-22-All.n°21-Dich. inizio lavori 12-05-2007
E.I.76-22-All.n°22-Richiesta variante PUA 17-03-2008
E.I.76-22-All.n°23-Delibera 23 adoz. variante PUA 17-09-2009
E.I.76-22-All.n°24-Delibera 24 approvaz. variante PUA 10-11-2009
E.I.76-22-All.n°25-Permesso di costruire 22-01-2010
E.I.76-22-All.n°26-Dichiarazione fine lavori 25-01-2010
E.I.76-22-All.n°27-Certificato di Collaudo delle opere
E.I.76-22-All.n°28-Determina approvaz. collaudo 11-03-2010
E.I.76-22-All.n°29-Licenza usabilità cabina elettrica 06-04-2010
E.I.76-22-All.n°30-Atto di alienazione gratuita e costituz. Servitù
E.I.76-22-All.n°31-Tavola traslazione volumetria 13-01-2012
E.I.76-22-All.n°32-Delibera n.304 del 15-11-2012
E.I.76-22-All.n°33-Fotografie Lotto 1
E.I.76-22-All.n°34-Fotografie Lotto 2
E.I.76-22-All.n°35-Fotografie Lotto 3
E.I.76-22-All.n°36-Fotografie Lotto 4
E.I.76-22-All.n°37-Fotografie Lotto 5
E.I.76-22-All.n°38-Fotografie Lotto 6
E.I.76-22-All.n°39-Fotografie Lotto 7
E.I.76-22-All.n°40-Fotografie Lotto 8
E.I.76-22-All.n°41-Fotografie Lotto 9

Data generazione: 20-02-2023

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto

