



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **29/2022**



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazione con terreno agricolo,
002 - Terreno agricolo,
003 - Terreni edificabili



Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Tel. cellulare: 3334782766

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Zoccat - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Descrizione zona: zona periferica a Sud di San Stino di Livenza ricompresa tra il centro abitato e la zona industriale

Lotto: 001 - Abitazione con terreno agricolo

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[redacted] proprietaria per 50/100;

[redacted], proprietario per 50/100;

Foglio 16, particella 764, subalterno 2, indirizzo via Zoccat, piano T-1-2, comune San Stino di Livenza, categoria A3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 216 mq, rendita € 304,19;

[redacted], proprietaria per 50/100;

[redacted], proprietario per 50/100;

Foglio 16, particella 764, subalterno 3, indirizzo via Zoccat, piano T-1, comune San Stino di Livenza, categoria C2, classe 4, consistenza 256 mq, superficie 294 mq, rendita € 158,66

Corpo: B

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali:

[redacted], proprietaria per 50/100;

[redacted], proprietario per 50/100;

Comune di San Stino di Livenza, **Foglio 16, particella 288**, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 2155 mq, reddito dominicale: € 32,54, reddito agrario: € 13,91



Lotto: 002 - Terreno agricolo



Corpo: A

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali:

[REDACTED], proprietaria per 50/100;
[REDACTED], proprietario per 50/100;

Comune di San Stino di Livenza, **foglio 16, particella 18**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 9020 mq, reddito dominicale: € 90,14, reddito agrario: € 58,23



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



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



2. Possesso

Bene: via Zoccat - San Stino Di Livenza (VE) - 30029



Lotto: 001 - Abitazione con terreno agricolo



Corpo: A

Possesso: Libero





Corpo: B

Possesso: Libero



Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Zoccat - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione con terreno agricolo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via Zoccat - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione con terreno agricolo

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Zoccat - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione con terreno agricolo

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: B

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]



Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



6. Misure Penali

Beni: via Zoccat - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione con terreno agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO



Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Zoccat - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione con terreno agricolo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8. Prezzo

Bene: via Zoccat - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001 - Abitazione con terreno agricolo

Prezzo da libero per la quota di proprietà di 1/2: € 48.851,47

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Prezzo da libero per la quota di proprietà di 1/2: € 15.334,00

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**
Località/Frazione
via Zoccat 23

ASTE
GIUDIZIARIE®**Lotto: 001 - Abitazione con terreno agricolo**ASTE
GIUDIZIARIE®

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento non risulta completa in quanto manca l'accettazione dell'eredità sia in morte di [REDACTED] che in morte di [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificativo corpo: A.**ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione di tipo economico [A3] sita in San Stino Di Livenza (VE) CAP: 30029, via Zoccat 23

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:**ASTE
GIUDIZIARIE®**Intestazione:**

[REDACTED] proprietaria per 50/100;

[REDACTED], proprietario per 50/100;

Foglio 16, particella 764, subalterno 2, indirizzo via Zoccat, piano T-1-2, Comune di San Stino di Livenza, categoria A3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie 216 mq, rendita € 304,19

Derivante da: Costituzione del 29-06-2007 pratica n. VE0189813 in atti dal 29-06-2007 costituzione (n. 2175.1/2007); COSTITUZIONE del 29.06.2007 in atti dal 29.06.2007 (n. 002175.1/2007); variazione toponomastica del 20.09.2011 in atti dal 20.09.2011 (n. 068155/2011); variazione nel classamento del 23.06.2008 pratica n. VE0131208 in atti dal 23.06.2008, variazione di classamento (n. 13645.1/2008); superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Confini: A Sud con corte scoperta sub. 1, ad Est con sub. 3, a Nord con mappale 15, ad Ovest con sub.1

ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:**ASTE
GIUDIZIARIE®**Intestazione:**

[REDACTED] proprietaria per 50/100;

[REDACTED] proprietario per 50/100;

Pag. 8 di 32
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

Foglio 16, particella 764, subalterno 3, indirizzo via Zoccat, piano T-1, Comune di San Stino di Livenza, categoria C2, classe 4, consistenza 256 mq, superficie 294 mq, rendita € 158,66

Derivante da: Costituzione del 29-06-2007 pratica n. VE0189813 in atti dal 29-06-2007 costituzione (n. 2175.1/2007); COSTITUZIONE del 29.06.2007 in atti dal 29.06.2007 (n. 002175.1/2007); variazione toponomastica del 20.09.2011 in atti dal 20.09.2011 (n. 068155/2011); variazione nel classamento del 23.06.2008 pratica n. VE0131208 in atti dal 23.06.2008, variazione di classamento (n. 13645.1/2008); superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Confini: A Sud con corte scoperta sub. 1, ad Est con sub. 2 e corte scoperta sub. 1, a Nord con sub. 1, ad Ovest con sub. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: In relazione alla conformità catastale si precisa che, rispetto alle planimetrie presentate in Catasto, con riferimento al disposto di cui all'art. 17 RDL 13/04/1939 n. 562 e Circolare del Ministero delle Finanze di data 14/10/1989 prot. 3/3405, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Identificativo corpo: B.

Terreno agricolo sito in via Zoccat

Note: Terreno agricolo in fascia di rispetto (Dlgs 42/2004)

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] proprietaria per 50/100;

[REDACTED] proprietario per 50/100,

Comune di San Stino di Livenza, **Foglio 16, particella 288**, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 2155 mq, reddito dominicale: € 32,54, reddito agrario: € 13,91

Derivante da: frazionamento del 31.12.1986 in atti dal 27.04.1989 (n. 311286).

Confini: A Nord con i mappali 764, 70 e 697, a Sud con il mappale 117, ad Est con il mappale 18, ad Ovest con il mappale 4 dello stesso Foglio di mappa.

Note: E' stata presentata dal sottoscritto Denuncia di Variazione culturale da vigneto a prato in data 29-12-2022. Si veda allegato 1.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

zona periferica agricola/residenziale a Sud di San Stino di Livenza ricompresa tra il centro abitato e la zona industriale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: attività industriali, artigianali e commerciali (normale), stazione ferroviaria (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza, Motta di Livenza, Portogruaro, San Donà di Piave, Caorle, Jesolo, Bibione.

Attrazioni paesaggistiche: laguna e casoni di Caorle.

Attrazioni storiche: chiese, castello e palazzi storici di San Stino di Livenza e dei centri limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di San Stino a 850 m, stazione trasporto extraurbano a 200 m / 850 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sita in San Stino Di Livenza (VE), via Zoccat 23

Stato di possesso Libero

Note: Non esistono contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate a capo dell'esecutata. Si veda allegato 4.

Identificativo corpo: B

agricolo sito in San Stino Di Livenza (VE), via Zoccat

Stato di possesso Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] altro proprietario non esecutato: [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/02/2016 al n. Rep. 180/2016; trascritto in data 18/02/2016 ai nn. 4248/768;

Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 61422,38.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; altro proprietario non esecutato: [REDACTED];

Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/02/2022 al n. Rep. 333; trascritto in data 15/03/2022 ai nn. 8366/5999.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; altro proprietario non esecutato: [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/02/2016 al n. Rep. 180/2016; trascritto in data 18/02/2016 ai nn. 4248/768;

Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 61422,38.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], altro proprietario non esecutato: [REDACTED];

Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/02/2022 al n. Rep. 333; trascritto in data 15/03/2022 ai nn. 8366/5999.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A Abitazione sita in San Stino Di Livenza (VE), via Zoccat

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Presente, redatto dal sottoscritto

Indice di prestazione energetica: classe energetica G con 471,23 kWh/mq anno

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: B Terreno agricolo sito in San Stino Di Livenza (VE), via Zoccat

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per 1/1 dal 22/09/1964 al 11/01/2002.

In forza di **Atto di permuta** - a rogito di notaio f. Ruggieri, in data 22/09/1964, al n. Rep. 1689; trascritto in data 08/10/1964, ai nn. 11721/10262.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietari ciascuno per 1/3 dal 11/01/2002 al 08/03/2008.

In forza di **Denuncia di Successione** - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità; Denuncia di Successione registrata a Portogruaro in data 27/02/2002 al n. Rep. 18/346; trascritta in data 02/12/2002, ai nn. 39580/26579.

Note: Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED] per la quota di 50/100 ciascuno **dal 08/03/2008 ad oggi** (attuale/i proprietario/i).In forza di **Denuncia di Successione** - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità; Denuncia di Successione registrata a Portogruaro in data 17/04/2008 al n. Rep. 243/2008; trascritta in data 15/10/2008, ai nn. 36901/22414.*Note: Denuncia di Successione in morte di* [REDACTED]**Dati precedenti relativi ai corpi: A**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED], proprietario per 1/1 **dal 22/09/1964 al 11/01/2002**.In forza di **Atto di permuta** a rogito di notaio f. Ruggieri, in data 22/09/1964, al n. Rep. 1689, trascritto in data 08/10/1964 ai nn. 11721/10262.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED] proprietari ciascuno per 1/3 **dal 11/01/2002 al 08/03/2008**.In forza di **Denuncia di Successione** - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità; Denuncia di Successione registrata a Portogruaro in data 27/02/2002 al n. Rep. 18/346; trascritta in data 02/12/2002 ai nn. 39580/26579.*Note: Denuncia di Successione in morte di* [REDACTED]**Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED] per la quota di 50/100 ciascuno **dal 08/03/2008 ad oggi** (attuale/i proprietario/i).In forza di **Denuncia di Successione** - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità; Denuncia di Successione registrata a Portogruaro in data 17/04/2008 al n. Rep. 18/346; trascritta in data 02/12/2002, ai nn. 36901/22414.*Note: Denuncia di Successione in morte di* [REDACTED]**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **San Stino Di Livenza (VE) CAP: 30029, via Zoccat**

Numero pratica: 977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di rifacimento copertura

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/03/1983 al n. di prot. 2848

Rilascio in data 16/07/1983

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1983

Dati precedenti relativi ai corpi: AASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **San Stino Di Livenza (VE)** CAP: 30029, via Zoccat

Numero pratica: 1300

Intestazione: [REDACTED]

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

Oggetto: condono

Presentazione in data 13/12/1986 al n. di prot. 14461

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: A seguito dell'istanza presentata dal sottoscritto, il Comune di San Stino di Livenza rilascerà a breve la Concessione Edilizia relativa alla pratica di Condono Edilizio presentata nel 1986.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'abitazione: modifiche forometriche, realizzazione di un bagno al piano terra e modifica dei divisori interni; realizzazione di contropareti al piano terra

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per le opere incidenti sui prospetti

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione, in assenza di Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica, di contropareti al piano terra, di un bagno al piano terra e altre modifiche minori riguardanti divisori interni, prive di rilevanza strutturale; modifiche forometriche

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per gli accessori: modifiche forometriche e modifiche interne

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per le opere incidenti sui prospetti

Descrizione delle opere da sanare: modifiche forometriche e interne per errata rappresentazione nella pratica di Condono

Spese tecniche e sanzione pecuniaria (abitazione ed accessorio): € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Dcc n. 26 del 11-10-2016 e successive varianti
Zona omogenea:	E3 - parte cortine arboreo-arbustive da mantenere e rinforzare

Norme tecniche di attuazione:	art. 40 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Per conoscere le prescrizioni di zona consultare le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Stino di Livenza
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le sottozone "E3" comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Parte dell'area è soggetto a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004. Nel PGRA adottato ed in salvaguardia le aree sono classificate come pericolosità idraulica P1, rischio idraulico R1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Dcc n. 26 del 11-10-2016 e successive varianti
Zona omogenea:	zona E3 -parte E2 - parte cortine arboreo-arbustive da mantenere e rinforzare.
Norme tecniche di attuazione:	art. 39, art. 40 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di vetusto fabbricato già rurale edificato ai primi del XX secolo, contiguo ad altro fabbricato residenziale a Nord Ovest. Il fabbricato comprende un corpo residenziale a tre piani ed uno agricolo a due piani. Esistono, inoltre, due accessori ad uso agricolo in corpo staccato.

L'area di base e di pertinenza degli edifici è rappresentata dai mappali 764 e 288 ed è destinata a giardino e collegamento con via Zoccat, posta ad una quota sopraelevata. Il lotto confina a Nord con i mappali 70, 15, 697, a Sud con il mappale 117, ad Est con il mappale 18 di stessa proprietà e ad Ovest con il Mappale n. 4. Il cortile dell'abitazione è recintato.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra; il piano terra comprende zona giorno, un bagno, una camera, vano scale e tre vani accessori con accesso esterno. Il primo piano ospita la zona notte con tre camere, disimpegno, un ripostiglio ed un bagno, il secondo piano è destinato a soffitta ad uso granaio.

L'edificio presenta sistema costruttivo ordinario in muratura, solai orizzontali in legno o laterocemento, copertura in laterocemento a due falde con manto di copertura in tegole. La copertura è stata rifatta nel 1983. Al piano terra sono state eseguite delle contropareti in cartongesso a causa dell'umidità di risalita presente nelle murature.

La scala interna presenta struttura in cemento e rivestimento in marmo per le prime due rampe, mentre le successive sono in legno. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle, quelli del primo piano parte in piastrelle e parte in legno.

Le porte interne sono in legno di abete tamburato. I serramenti esterni sono in legno completi di scuri, ad esclusione del vano scale e del bagno al primo piano, ove sono in alluminio. Il secondo piano è privo di finestre e sono presenti solo gli scuri.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gasolio disattivata ubicata in vano accessorio esterno. Per il deposito del gasolio esiste una cisterna obsoleta esterna. L'abitazione è disabitata da una quindicina di anni.

La distribuzione dell'impianto di riscaldamento è del tipo a colonne montanti verticali correnti a vista lungo le pareti perimetrali e coibentate solo al secondo piano. I terminali sono del tipo a radiatori.

Il bagno al primo piano comprende wc con cassetta esterna, bidet, lavabo con colonna, vasca da bagno, doccia e lavatrice. Il bagno al piano terra è di recente realizzazione ed i sanitari comprendono un box doccia, bidet, wc con cassetta ad incasso, lavabo con mobiletto ed una vasca da lavare. L'abitazione è allacciata alla linea elettrica e all'acquedotto comunale. Si vedano le foto dell'allegato 9/1.

La porzione di fabbricato ad uso agricolo è stata edificata in ampliamento prima del 1967 e presenta strutture in muratura, solaio interpiano in travetti di cemento e tavellonato con sovrastante cappa in calcestruzzo, tetto di copertura a due falde con struttura lignea e manto di copertura in tegole o coppi. Porzione del tetto è crollata, vedasi foto dell'allegato 9/2.

Al piano terra le pareti sono intonacate, mentre al primo piano lo sono parzialmente. I portoni sono in ferro. Il collegamento tra i locali del piano terra e del primo piano avviene internamente mediante scala fissa a pioli.

Gli accessori in corpo staccato, costruiti prima del 1967, presentano murature in blocchi di cemento prive di intonaco, pavimento in cemento e tetto a struttura lignea con manto di copertura in tegole e lastre di eternit per l'accessorio maggiore. Quest'ultimo presenta un crollo parziale della copertura.

I fabbricati ricadono in zona urbanistica agricola E3 entro la fascia di 150 m dal vicino fiume Livenza e sono soggetti a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004 e s.m.i.

Il fabbricato non è divisibile.

1. Quota e tipologia del diritto**50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 08-01-1998, n. rep. 9480 notaio Michielan Antonio, trascritto il 28-01-1998 ai nn. 1984/1375, tra [REDACTED]. Si veda allegato 2.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **287,27**

E' posto al piano: 0,1,2

L'edificio è stato costruito nel: 1930 ed ampliato intorno al 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45 al piano terra e 2,30 al primo piano dell'abitazione

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Sono presenti problemi di umidità di risalita nelle murature dei vani abitabili ed infiltrazioni dal tetto nei vani a destinazione agricola, con crolli parziali della copertura. I fabbricati necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	92,30	€ 400,00
accessori	sup lorda di pavimento	0,50	5,19	€ 400,00
piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	92,30	€ 400,00
soffitta ad uso granaio	sup lorda di pavimento	0,25	23,08	€ 400,00
			212,86	

Accessori:

A

1. Magazzino

Identificato al sub. 3

Posto al piano: 0,1

Composto da corpo contiguo alla casa con fienile al primo piano, pollaio e magazzino in corpo staccato

Sviluppa una superficie complessiva di: 270,59 mq

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € **27.059,00**

Note: Trattandosi di destinazione agricola, si assume il valore di 400 € al mq. con un coefficiente di moltiplicazione pari al 25%.

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **B**

Trattasi di terreno di pertinenza dell'abitazione a forma di L con accesso principale da via Zoccat e secondario dal lotto 764 (corpo A) tramite cancello (vedasi foto 3 allegato 9.1), destinato a prato. Sono presenti diverse piante ed arbusti autoctoni. Il lotto non è recintato e si trova ad una quota inferiore rispetto a quella stradale. Il terreno è gravato da servitù derivanti dal collegamento dei fabbricati posti sul mappale 764 ai pubblici servizi, nonché da servitù di elettrodotto. Il terreno non è divisibile con l'abitazione in quanto è di sua pertinenza.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.155,00**
il terreno risulta di forma a L ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente a prato
Sistemi irrigui presenti: nessuno
Colture arboree locali

Stato di manutenzione generale: normale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	2.155,00	€ 4,00
				2.155,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Stima sintetica ai valori di mercato.

Nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione.

Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia applicando una riduzione al prezzo normale di mercato.

**Elenco fonti:**

Catasto di San Stino di Livenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Agenzia delle Entrate di Venezia;

Ufficio Tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: €. 750,00 - 1100,00 (abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale a San Stino di Livenza, zona extraurbana/rurale);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: €. 925,00 (abitazioni civili in stato conservativo normale a San Stino di Livenza, zona extraurbana/rurale);

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, valori Agricoli Medi della Provincia - dati Commissione Provinciale - Regione Agraria n. 1 - prato 40.000 €/Ha.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Magazzino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.148,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	92,30	€ 400,00	€ 36.920,00
accessori	5,19	€ 400,00	€ 2.076,00
piano primo	92,30	€ 400,00	€ 36.920,00
soffitta ad uso granaio	23,08	€ 400,00	€ 9.232,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 85.148,00

Valore Corpo

€ 85.148,00

Valore Accessori

€ 27.059,00

Valore complessivo intero

€ 112.207,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 56.103,50



**B. Terreno agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	2.155,00	€ 4,00	€ 8.620,00

Valore Corpo € 8.620,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 8.620,00

Valore complessivo diritto e quota € 4.310,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Magazzino	212,86	€ 112.207,00	€ 56.103,50
B	Terreno agricolo	2.155,00	€ 8.620,00	€ 4.310,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 18.124,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **97.702,95**

8.5 Regime fiscale della vendita

privato



Lotto: 002 - Terreno agricolo

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento non risulta completa in quanto manca l'accettazione dell'eredità sia in morte di [REDACTED] che in morte di [REDACTED]

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in via Zoccat

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 50/100;

[REDACTED], proprietario per 50/100;

comune di San Stino di Livenza, **Foglio 16, particella 18**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 9020 mq, reddito dominicale: € 90,14, reddito agrario: € 58,23

Derivante da: impianto meccanografico del 19.01.1976; verifica straordinaria del 31.12.1986 in atti dal 27.04.1989 (n. 311286); frazionamento del 31.12.1986 in atti dal 27.04.1989 (n. 311286).

Confini: A Nord con il mappale 697, ad Est con il mappale 724. A Sud con i mappali 30 e 239, ad Ovest con i mappali 117 e 288.

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona periferica agricola/residenziale a Sud di San Stino di Livenza ricompresa tra il centro abitato e la zona industriale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: attività industriali, artigianali e commerciali (normale), stazione ferroviaria (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza, Motta di Livenza, Portogruaro, San Donà di Piave, Caorle, Jesolo, Bibione.

Attrazioni paesaggistiche: laguna e casoni di Caorle.

Attrazioni storiche: chiese, castello e palazzi storici di San Stino di Livenza e dei centri limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di San Stino a 850 m, stazione di trasporto extraurbano a 200 m / 850 m

19.STATO DI POSSESSO:

Libero

20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; altro proprietario non esecutato: [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/02/2016 al n. Rep. 180/2016; trascritto in data 18/02/2016 ai nn. 4248/768;

Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 61422,38.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; altro proprietario non esecutato: [REDACTED];

Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 16/02/2022 al n. Rep. 333; trascritto in data 15/03/2022 ai nn. 8366/5999.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

21.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per 1/1 dal **22/09/1964 al 11/01/2002**.

In forza di **Atto di permuta**; a rogito di notaio F. Ruggieri in data 22-09-1964 al n. rep. 1689, trascritto in data 08/10/1964 ai nn. 11721/10262.

Note: La quota di proprietà di 1/1 a [REDACTED] è pervenuta per atto di permuta trascritta ai nn. 11721/10262 del 08.10.1964, atto del 22.09.1964, rep. 1689 del notaio F. Ruggieri, e atto di cessione trascritto i nn. 12894/10954 del 15.11.1962 reg. Oderzo il 12.10.1962 n. 363 vol.44. Cessione di quote del 05.10.1962, rep. 19449, notaio Giulio Bonetti.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietari ciascuno per 1/3 dal **11/01/2002 al 08/03/2008**.

In forza di **Denuncia di Successione** - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità; Denuncia di Successione registrata a Portogruaro in data 27/02/2002 al n. rep. 18/346; trascritta in data 02/12/2002, ai nn. 39580/26579.

Note: Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 50/100 ciascuno dal 08/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **Denuncia di Successione** - Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità; Denuncia di Successione registrata a Portogruaro in data 26/07/2012 al n. 446/9990; trascritta in data 26/09/2012, ai nn. 26754/19066.

Note: Denuncia di Successione in morte di [REDACTED], deceduta il [REDACTED], registrata il 26/07/2012 al n. rep. 446/9990 Ufficio del Registro, trascritta il 26-09-2012 ai nn. 26754/19066 devoluta per legge.

23 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Dcc n. 26 del 11-10-2016 e successive varianti
Zona omogenea:	zona E2 -
Norme tecniche di attuazione:	art. 39, art. 40 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nel PGRA adottato ed in salvaguardia il terreno è classificato come pericolosità idraulica P1, rischio idraulico R1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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



Trattasi di terreno pianeggiante di forma rettangolare allungata con accesso ad uso agricolo a Nord Est di collegamento con via Annia. Il terreno non è recintato ed è destinato a seminativo. Sono presenti due linee aeree di elettrodotto.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **9.020,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: spontanee

Sistemi irrigui non presenti

Stato di manutenzione generale: normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenendo conto del vincolo di pericolosità idraulica dell'area, si assume il valore di mercato di 4,00 €/mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	9.020,00	€ 4,00
				9.020,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Stima sintetica a valori di mercato.



**Elenco fonti:**

Catasto di San Stino di Livenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici Agenzia delle Entrate di Venezia;

Ufficio Tecnico di San Stino di Livenza;

Agenzia delle Entrate, valori Agricoli Medi della Provincia - dati Commissione Provinciale - Regione Agraria n. 1 - seminativo arborato 66.000 €/Ha.

**24.2 Valutazione corpi:****A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.080,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	9.020,00	€ 4,00	€ 36.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 36.080,00

Valore Corpo

€ 36.080,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 36.080,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 18.040,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	agricolo	9.020,00	€ 36.080,00	€ 18.040,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 5.412,00

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:

€ 30.668,00

**24.5 Regime fiscale della vendita**

privato

