

(VE) Repertorio n. 20161 - UR Sede PORTOGRUARO (VE) Registrazione Volume 362 n. 8 registrato in data 24/12/2004 - SUCC [REDACTED] Voltura n. 1208.1/2005 - Pratica n. VE0029131 in atti dal 01/02/2005

Confini: in senso orario partendo da nord con foglio 12 particella 738, 723, 197, 736

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il confine nord-est delle particelle 722 e 723 non risulta aderente con lo stato di fatto dei luoghi essendosi, probabilmente, effettuata una rettifica bonaria tra confinanti.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento mappa catastale previo frazionamento e compravendita

Descrizione delle opere da sanare: trattasi di rettifica bonaria lungo confine nord-est delle particelle 722 e 723

frazionamento: € 1.000,00

atto notarile di compravendita: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Terreni soggetti a canone consortile di bonifica (Consorzio di Bonifica Veneto Orientale)

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni agricoli con giacitura pianeggiante coltivati a seminativo e adiacenti a pubblica via Ca' Tiepolo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Abbazia S. Maria Maggiore, Consorzio Agrario, Zona industriale, Farmacia, Scuola dell'Infanzia, Palasport, Agricampeggio, Area festeggiamenti

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: Portogruaro, Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Portogruaro-Caorle 6 km, Fermata autobus ATVO 1,7 km

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto riguardante [REDACTED] risulta stipulato in data 10/06/2022, antecedente la data di trascrizione del pignoramento (19/09/2024), con un canone annuo pattuito in euro 2000€ per un totale di ettari 26.25.11. A giudizio dello scrivente il canone ha caratteristica di viltà essendo inferiore ben oltre il 30% dei canoni normalmente praticati negli affitti di fondi rustici della zona.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Contratto di mutuo ipotecario fondiario; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 22/08/2018 ai nn. 50399/20459; Registrato a Pordenone in data 06/09/2018 ai nn. 12336/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/09/2018 ai nn. 30028/5332; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 400000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 19/09/2024 ai nn. 2446/2024 iscritto/trascritto a Venezia in data 09/10/2024 ai nn. 34370/255663.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 21/06/2018 ai nn. 2299/2018; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2018 ai nn. 31031/5543; Importo ipoteca: € 38000,00; Importo capitale: € 19093,91.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca della riscossione; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 17/11/2021 ai nn. 3097/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2021 ai nn. 41554/6798; Importo ipoteca: € 69539,32; Importo capitale: € 139078,64.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni agricoli coltivati a seminativo

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sussiste condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio.

Millesimi di proprietà: non sussiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non pertinente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sussiste condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non pertinente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 17/04/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasqualis Americo, in data 04/03/1970, ai nn. 30237/10767; registrato a Portogruaro, in data 20/03/1970, ai nn. 116/l; trascritto a Venezia, in data 18/03/1970, ai nn. 3713/3214.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/8 [REDACTED] proprietà 1/8 [REDACTED] proprietà 1/8 [REDACTED] proprietà 2/8 [REDACTED] proprietà 3/8 **proprietario/i an-**

te ventennio al 07/11/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, come riportato nella certificazione notarile si specifica che esistono le accettazioni tacite di eredità in morte di [REDACTED] da parte della figlia [REDACTED]. Quest'ultima relativamente ad altri beni immobili. Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] relativamente a questi immobili. - a rogito di Ufficio del registro di Portogruaro, in data 24/12/2004, ai nn. 8/362; trascritto a Venezia, in data 30/03/2005, ai nn. 12150/6981.

Note: eredità devoluta in virtù di testamento olografo di [REDACTED] pubblicato dal notaio Pietro Sirignano il 27/10/2004 repertorio 20161.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/3 quale bene personale [REDACTED] proprietà 1/3 quale bene personale [REDACTED] proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni dal 07/11/2006 al 17/05/2007 . In forza di divisione scrittura privata con sottoscrizione autenticata - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 07/11/2006, ai nn. 21450/9070; registrato a Pordenone, in data 14/11/2006, ai nn. 1953/1T; trascritto a Venezia, in data 15/11/2006, ai nn. 49397/28093.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/3 [REDACTED] proprietà 2/3 dal 17/05/2007 al 18/09/2007 . In forza di cessione diritti reali a titolo oneroso scrittura privata autenticata - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 17/05/2007, ai nn. 21785/9375; registrato a Pordenone, in data 24/05/2007, ai nn. 1030/1T; trascritto a Venezia, in data 30/05/2007, ai nn. 22463/12887.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/1 quale bene personale dal 18/09/2007 al 29/05/2014 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 18/09/2007, ai nn. 21892/9476; registrato a Pordenone, in data 21/09/2007, ai nn. 1979/1T; trascritto a Venezia, in data 25/09/2007, ai nn. 38965/22523.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/1 dal 29/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 29/05/2014, ai nn. 168/145; trascritto a Venezia, in data 12/06/2014, ai nn. 14643/10581.

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	vedi note

Norme tecniche di attuazione:	vedi note
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non pertinente
Rapporto di copertura:	non pertinente
Altezza massima ammessa:	non pertinente
Volume massimo ammesso:	non pertinente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note generali sulla conformità:**

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: Foglio 13 Mappali 722, 723 - Reti ecologiche di area vasta di livello provinciale e locale - Aree di integrazione ambientale e/o interessate da corridoi ecologici di livello provinciale: art.3.14; - Infrastrutture viarie e fasce di rispetto: art. 3.25; - Ambito dei vigneti DOC in aree a minore integrità fondiaria: art. 4.7.3; - Compatibilità geologica - Aree idonee: art. 5.1; Foglio 12 Mappali 738, 739 - Reti ecologiche di area vasta di livello provinciale e locale - Aree di integrazione ambientale e/o interessate da corridoi ecologici di livello provinciale: art.3.14; - Area classificata dal PAI per gli aspetti idrogeologici come zona con pericolosità P1 di cui all'art. 3.22 delle NTA del PAT, e classificata dal Piano di Gestione del Rischio Alluvione per gli aspetti idraulici- aggiornamento 2021/2027 approvato con D.P.C.M. 01/12/2022 pubblicato sulla G.U. n°31 del 07/02/2023 (cartografie e specifica NTA nel sito www.alpiorientali.it) - come zona "P1 pericolosità moderata" e "R1 - Rischio idraulico moderato"; - Infrastrutture viarie e fasce di rispetto: art. 3.25; - Ambito dei vigneti DOC in aree a minore integrità fondiaria: art. 4.7.3; - Compatibilità geologica - Aree idonee: art. 5.1;

PIANO DEGLI INTERVENTI: Foglio 12 mappali 738, 739 e foglio 13 mappali 722, 723 - Zona Territoriale Omogenea E1 Agricola di Salvaguardia Ambientale: artt. 35 e 36; - Fascia di rispetto stradale: art. 53.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni agricoli coltivati a seminativo**

Trattasi di corpo fondiario a giacitura pianeggiante, profondo franco di coltivazione, tessitura di medio impasto tendente all'argilloso con scheletro assente, limitata capacità di sgrondo, discreta lavorabilità, buona strutturazione e buon grado di fertilità complessivo. Il fondo si presenta di discreta estensione e forma discretamente regolare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32.085,00**

il terreno risulta di forma discretamente regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto-argilloso

Sistemazioni agrarie alla ferrarese

Sistemi irrigui non presenti

Colture erbacee cerealicole

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali si presentano come discrete. Si segnala che il lotto trovasi nelle immediate vicinanze dell'autostrada A/4 (Torino-Trieste).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici desunte dalle visure catastali, la cui corrispondenza con lo stato di fatto è stata verificata mediante misurazione aerofotogrammetrica.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
agricola produttiva	sup reale lorda	1,00	32.085,00	€ 4,00
			32.085,00	

32.085,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024

Zona: Regione agr. 1

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: seminativo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 6,60

Valore di mercato max (€/mq): 6,60

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore risultato sono state applicate le opportune decurtazioni/maggiorazioni per tener conto degli scomodi/comodi che interessano il bene.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Pordenone, Padova, Treviso;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi provincia di Venezia, principali agenzie immobiliari appartenenti alla zona del bene in oggetto;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e relativi alla regione agraria n°1 della Provincia di Venezia, riportano un valore di 66.000 €/ha per terreni condotti a seminativo. Considerata la discreta dimensione dell'appezzamento e la facilità di accesso carraio si attribuisce un valore unitario di perizia pari a 4,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari.

24. Valutazione corpi:**Terreni agricoli coltivati a seminativo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.340,00.

La determinazione del più probabile valore di mercato del compendio è stata effettuata con metodo logico comparativo e procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi mediamente riconosciute nella zona in cui ricadono i beni costituenti il compendio oggetto di valutazione. Le analisi di mercato condotte hanno evidenziato la presenza di compravendite recenti di fondi condotti a seminativo.

Sulla base di tali premesse si è pertanto provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite impiego di opportuni termini di comparazione.

L'esito delle analisi eseguite ha prodotto un valore unitario pari a 4,00 €/mq che è stato assunto come parametro di riferimento per l'attribuzione del più probabile valore di mercato della componente costituita da terreni condotti a seminativo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricola produttiva	32.085,00	€ 4,00	€ 128.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 128.340,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 128.340,00
Valore corpo	€ 128.340,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 128.340,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 128.340,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni agricoli coltivati a seminativo	agricolo	32.085,00	€ 128.340,00	€ 128.340,00

24. 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%)

€ 19.251,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 105.089,00

24. Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale

Lotto: 004 - Porzione di bifamiliare

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: Porzione di abitazione bifamiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazione: Summaga, via Pramorin 9

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/3, foglio 12, particella 651, subalterno 3, indirizzo via Pramorin 9, piano T-1, comune Portogruaro, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5, superficie 178, rendita € 406,71

Derivante da: - Atto del 11/12/2013 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 44784 - PERMUTA. Nota presentata con Modello Unico n. 12.1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/01/2014 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/07/2012 - UU Sede PORTOGRUARO (VE) Registrazione Volume 9990 n. 103 registrato in data 19/02/2013 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 4219.1/2013 - Pratica n. VE0026225 in atti dal 05/03/2013 - COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. VE0047862 in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 797.1/2008)

Confini: l'unità immobiliare confina ad est con sub 10 (C.T.) sub 5 (altra abitazione), a sud e a ovest con sub 12 (coorte comune), a nord con sub 4 (garage) e sub 12 (coorte comune).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/3, foglio 12, particella 651, subalterno 4, indirizzo via Pramorin 9, piano T, comune Portogruaro, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 18, rendita € 38,94

Derivante da: - Atto del 11/12/2013 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 44784 - PERMUTA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 12.1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/01/2014 - DENUNZIA

(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/07/2012 - UU Sede PORTOGRUARO (VE) Registrazione Volume 9990 n. 103 registrato in data 19/02/2013 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 4219.1/2013 - Pratica n. VE0026225 in atti dal 05/03/2013 - COSTITUZIONE del 05/03/2008 Pratica n. VE0047862 in atti dal 05/03/2008 COSTITUZIONE (n. 797.1/2008)
Confini: l'unità immobiliare confina a sud e ad est con sub 3 (abitazione), a nord e a ovest con sub 12 (coorte comune).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di abitazione bifamiliare con accesso diretto da viabilità pubblica

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Abbazia S. Maria Maggiore, Consorzio Agrario, Zona industriale, Farmacia, Scuola dell'Infanzia, Palasport, Agricampeggio, Area festeggiamenti

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: Portogruaro, Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Portogruaro-Caorle 6 km, Fermata autobus ATVO 1,7 km

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]; Derivante da: Contratto di mutuo ipotecario fondiario; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 22/08/2018 ai nn. 50399/20459; Registrato a Pordenone in data 06/09/2018 ai nn. 12336/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/09/2018 ai nn. 30028/5332; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 400000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]; da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 21/06/2018 ai nn. 2299/2018; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2018 ai nn. 31031/5543; Importo ipoteca: € 38000,00; Importo capitale: € 19093,91; Note: gravante sulla quota di proprietà di 1/3 dei beni afferenti questo lotto di vendita.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca della riscossione; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 17/11/2021 ai nn. 3097/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2021 ai nn. 41554/6798; Importo ipoteca: € 69539,32; Importo capitale: € 139078,64; Note: gravante sulla quota di proprietà di 1/3 dei beni afferenti questo lotto di vendita.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

██████████; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 19/09/2024 ai nn. 2446/2024 iscritto/trascritto a Venezia in data 09/10/2024 ai nn. 34370/255663.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro ██████████
██████████; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Sirignano Pietro in data 29/05/2014 ai nn. 169/146 in data 12/06/2014 ai nn. 14645/2104; Importo ipoteca: € 127500; Importo capitale: € 85000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di abitazione bifamiliare

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sussiste condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio.

Millesimi di proprietà: non sussiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non risulta al momento interamente accessibile ma risponde al requisito dell'adattabilità ai sensi della Legge 13/1989

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sussiste condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: si rinvia alla consultazione dell'allegato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non si ravvisano

Avvertenze ulteriori: non si ravvisano

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ (8/8) proprietario/i ante ventennio al 17/04/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cattaneo Lucio, in data 24/09/1974, ai nn. 9724/3647; registrato a Padova, in data 07/10/1974, ai nn. 10040/-; trascritto a Venezia, in data 14/10/1974, ai nn. 14856/12511.

Note: Il sig. ██████████, con il presente atto ha acquistato la quota di 6/8 di piena proprietà, essendo egli già proprietario della restante quota di 2/8 di piena proprietà in forza di atto di compravendita trascritto il 24/12/1959 ai n.ri 13386/11209

Titolare/Proprietario: ██████████ (1/8), ██████████ (1/8), ██████████ (1/8), ██████████ (3/8), ██████████ (2/8) dal 17/04/2004 al 07/11/2006 . In forza di Certificato di denunciata successione - successione testamentaria - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 27/10/2004, ai nn. 20161/8119; registrato a Pordenone, in data 04/11/2004, ai nn. 100169/1.

Note: nella sua precedente identificazione al catasto terreni foglio 12 particelle 1 e 118

Titolare/Proprietario: ██████████ (2/5), ██████████ (3/5 in regime di separazione) dal 07/11/2006 al 27/07/2012 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 07/11/2006, ai nn. 21450/9070; registrato a Pordenone, in data 14/11/2006, ai nn. 1953/1T; trascritto a Venezia, in data 15/11/2006, ai nn. 49397/28093.

Note: nella sua precedente identificazione al catasto terreni foglio 12 particella 1 e particella 118

Titolare/Proprietario: ██████████ (1/5), ██████████ (1/5), ██████████ (1/5), ██████████

█ (1/5) dal 27/07/2012 al 11/12/2013 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Portogruaro, in data 19/02/2013, ai nn. 103/9990/13; trascritto a Venezia, in data 02/05/2013, ai nn. 12162/8141.

Titolare/Proprietario: █ (1/3), █ (1/3), █ (1/3) dal 11/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 11/12/2013, ai nn. 44784/15921; registrato a Pordenone, in data 30/12/2013, ai nn. 11979/1T; trascritto a Venezia, in data 02/01/2014, ai nn. 19/12.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3222

Intestazione: █

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di abitazione bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/05/1974 al n. di prot. 3222

Abitabilità/agibilità in data 12/07/1976 al n. di prot. 9986

Numero pratica: 12110/86

Intestazione: █

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: opere interne e creazione nuovi fori porta

Oggetto: Variazioni interne con cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 14/04/1986 al n. di prot. 6303

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non è mai stato perfezionato

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il condono presenta una proposta di adozione delle modifiche apportate al fabbricato in sede di realizzazione dell'opera. Non essendo stato perfezionato non è possibile asseverare la conformità edilizia

Regolarizzabili mediante: Perfezionamento condono edilizio

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e fori esterni

Perfezionamento condono edilizio: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	vedi note
Norme tecniche di attuazione:	vedi note
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non verificabile in quanto dipendente dalla tipologia edilizia in costruzione
Rapporto di copertura:	non verificabile in quanto dipendente dalla tipologia edilizia in costruzione
Altezza massima ammessa:	non verificabile in quanto dipendente dalla tipologia edilizia in costruzione
Volume massimo ammesso:	800
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note generali sulla conformità:**

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: - Reti ecologiche di area vasta di livello provinciale e locale - Aree di integrazione ambientale: art.3.14; - Area classificata dal PAI per gli aspetti idrogeologici come zona con pericolosità P1 di cui all'art. 3.22 delle NTA del PAT, e classificata dal Piano di Gestione del Rischio Alluvione per gli aspetti idraulici- aggiornamento 2021/2027 approvato con D.P.C.M. 01/12/2022 pubblicato sulla G.U. n°31 del 07/02/2023 (cartografie e specifica NTA nel sito www.alpiorientali.it) - come zona "P1 pericolosità moderata" e "R1 - Rischio idraulico moderato"; - Ambito dei vigneti DOC in aree a minore integrità fondiaria: art. 4.7.3; - Compatibilità geologica - Aree idonee: art. 5.1;

PIANO DEGLI INTERVENTI: Foglio 12 mappale 651 - Prevalentemente in ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017, alla DGR 668/2018 e all'art. 4bis delle NTO; - Porzione in Zona Territoriale Omogenea E1 Agricola di Salvaguardia Ambientale: artt. 35 e 36; - Prevalentemente in Zona Territoriale Omogenea E2 - Agricola Integra: artt. 35 e 39;

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Porzione di abitazione bifamiliare**

Trattasi di porzione di bifamiliare sviluppantesi su due piani fuori terra. Al piano terra vi sono i locali zona giorno (soggiorno, cucina, magazzino, sbratta e wc), al piano primo i locali zona notte (tre camere, ripostiglio e bagno). Il sistema costruttivo è di tipo ordinario in muratura, tetto a padiglione. I serramenti esterni presentano doppia finestratura: internamente in legno e vetro singolo ed esternamente (ove presenti) in alluminio e doppio vetro. Sistema di oscuramento del tipo a serrande avvolgibili. Impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a pellet con corpi radianti a radiatore orizzontale. Esiste impianto di solari termici non funzionante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **207,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in sufficiente stato di manutenzione generale e le condizioni si presentano come discrete.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a padiglione composito** materiale: **laterocemento** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **laterizio - cemento armato** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **pompa di calore** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Energia solare tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione: **riscaldamento e scaldabagno** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **Pellet** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ferro** condizioni: **sufficienti**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici desunte dalle planimetrie catastali depositate e informatizzate per cui è stata verificata la corrispondenza con lo stato di fatto mediante opportune misurazioni a campione in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale piano terra	superf. esterna lorda	1,00	89,00	€ 650,00
residenziale piano primo	superf. esterna lorda	1,00	111,00	€ 650,00
residenziale terrazzo	superf. esterna lorda	0,50	3,50	€ 650,00

203,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: R1/Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Porzione di abitazione bifamiliare
1. Garage

Identificato al n. 1
Posto al piano Terra
Composto da 1 locale
Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq
Valore a corpo: € **7000**

Note: identificato al catasto fabbricati con il foglio 12 particella 651 subalterno 4

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore risultato sono state applicate le opportune decurtazioni/maggiorazioni per tener conto degli scomodi/comodi che interessano il bene.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Pordenone, Padova, Treviso;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI provincia di Venezia, principali agenzie immobiliari appartenenti alla zona del bene in oggetto;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI del comune di Portogruaro riportano per abitazioni civili in stato normale un valore compreso tra 800 €/mq e 1100 €/mq;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari.

32. Valutazione corpi:

Porzione di abitazione bifamiliare. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.275,00.

La determinazione del più probabile valore di mercato del compendio è stata effettuata con metodo logico comparativo e procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi mediamente riscontrate nella zona in cui ricadono i beni costituenti il compendio oggetto di valutazione. Le analisi di mercato condotte hanno evidenziato la presenza di compravendite recenti unità immobiliari a destinazione residenziale.

Sulla base di tali premesse si è pertanto provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite impiego di opportuni termini di comparazione.

L'esito delle analisi eseguite ha prodotto una forbice di valori unitari compresa tra 700 e 1400 €/mq. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a 650,00 €/mq che è stato assunto come parametro di riferimento per l'attribuzione del più probabile valore di mercato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale piano terra	89,00	€ 650,00	€ 57.850,00
residenziale piano primo	111,00	€ 650,00	€ 72.150,00
residenziale terrazzo	3,50	€ 650,00	€ 2.275,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

aumento del 0.00%

aumento del 0.00%

Valore Finale

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 132.275,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 132.275,00

€ 132.275,00

€ 7.000,00

€ 139.275,00

€ 139.275,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di abitazione bifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage	203,50	€ 139.275,00	€ 139.275,00

32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 27.855,00

€ 2.000,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **109.420,00**

32. Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale





Lotto: 005 - Stalla, annessi ed ex casa colonica

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: Stalla, annessi ed ex casa colonica.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026 frazio-
ne: Summaga, via Pramorin 7 e 11

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/5 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/5 di ██████████ - Nuda proprietà

██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/5 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/5 di ██████████ - Nuda proprietà

██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/5 di ██████████ - Piena proprietà

██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/5 di ██████████ - Piena proprietà

██████████



Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

2/5 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: relativamente a foglio 12 particella 651 subalterno 8 e particella 649

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/3 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà 1/3, foglio 12, particella 651, subalterno 7, indirizzo via Pramorin 11, piano T-1-2, comune Portogruaro, categoria A/4, classe 2, consistenza 9, superficie 248, rendita € 251,00

Derivante da: - Atto del 11/12/2013 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 44784 - PERMUTA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 12.1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/01/2014 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/07/2012 - UU Sede PORTOGRUARO (VE) Registrazione Volume 9990 n. 103 registrato in data 19/02/2013 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 4219.1/2013 - Pratica n. VE0026225 in atti dal 05/03/2013

Confini: l'unità immobiliare confina a nord con particella 2 e 677, a est e a sud con corte comune, a ovest con stessa particella subalterno 8

Note: si segnala che una esigua porzione del fabbricato corrispondente ad un magazzino, pur facente strutturalmente parte dell'edificio è catastalmente identificata con la particella 677 e non risulta essere sottoposta a procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/5 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] Usufrutto 2/5 [REDACTED] Nuda Proprietà 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] Nuda Proprietà 1/5, foglio 12, particella 651, subalterno 8, indirizzo via Pramorin 7, piano T, comune Portogruaro, categoria D/10, rendita € 2211,00

Derivante da: - Atto del 11/12/2013 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 44784 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13.1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/01/2014 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/07/2012 - UU Sede PORTOGRUARO (VE) Registrazione Volume 9990 n. 103 registrato in data 19/02/2013 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 4219.1/2013 - Pratica n. VE0026225 in atti dal 05/03/2013

Confini: l'unità immobiliare è suddivisa in più edifici che confinano prevalentemente con corte comune della medesima particella 651 del foglio 12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/5 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/5 [REDACTED]

Proprietà 1/5 ()
 Usufrutto 2/5 Nuda
 Proprietà 1/5 Nuda Proprietà 1/5 ,
 sezione censuaria Portogruaro, foglio 12, particella 649, qualità Seminativo, classe 2, superficie
 catastale 2001, reddito dominicale: € 17,05, reddito agrario: € 8,78
Derivante da: - Atto del 11/12/2013 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIA-
 MENTO (PN) Repertorio n. 44784 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota
 presentata con Modello Unico n. 13.1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/01/2014 - DE-
 NUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/07/2012 - UU Sede PORTOGRUARO (VE)
 Registrazione Volume 9990 n. 103 registrato in data 19/02/2013 - SUCCESSIONE DI
 Voltura n. 4220.1/2013 - Pratica n. VE0026225 in atti dal 05/03/2013 - Atto del
 07/11/2006 Pubblico ufficiale SIRIGNANO PIETRO Sede PORTOGRUARO (VE) Repertorio n.
 21450 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 28093.1/2006 Reparto PI di VENEZIA
 in atti dal 16/11/2006

Confini: da nord procedendo in senso orario: foglio 12 particella 651, 392, 258

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione di concimaia a silo fuori terra e non
 presente nelle planimetrie

Regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: trattasi di costruzione fuori terra di silo a trincea adibito a
 ex concimaia

aggiornamento planimetrie catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: si segnala che nella porzione sud di entrambe le particelle (651 e 649) è interes-
 sata da coltivazione di pioppeto in estensione da particella 258 (altra intestazione). Relativa-
 mente alla particella 649 si rileva l'assoggettamento a canone consortile di bonifica (Consorzio
 di Bonifica Veneto Orientale).*

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricati strumentali all'attività agricola unitamente a fabbricato residenziale parzial-
 mente diruto (ex casa colonica) e appezzamento di terreno coltivato a seminativo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
 Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Abbazia S. Maria Maggiore, Consorzio Agrario, Zona industriale, Farma-
 cia, Scuola dell'Infanzia, Palasport, Agricampeggio, Area festeggiamenti

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: Portogruaro, Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Portogruaro-Caorle 6 km, Fermata auto-
 bus ATVO 1,7 km

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2023 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Portogruaro ai nn.5206/3T RLI telematico

Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 31/08/2029

Data di rilascio: 31/08/2029

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo ipotecario fondiario; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 22/08/2018 ai nn. 50399/20459; Registrato a Pordenone in data 06/09/2018 ai nn. 12336/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/09/2018 ai nn. 30028/5332; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 400000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 21/06/2018 ai nn. 2299/2018; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/09/2018 ai nn. 31031/5543; Importo ipoteca: € 38000,00; Importo capitale: € 19093,91; Note: gravante sulla quota di proprietà di 1/5 della particella 651 sub 8 e della particella 649, nonché sulla quota di 1/3 della particella 651 sub 7.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: ipoteca della riscossione; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 17/11/2021 ai nn. 3097/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2021 ai nn. 41554/6798; Importo ipoteca: € 69539,32; Importo capitale: € 139078,64; Note: gravante sulla quota di piena proprietà di 1/5 e 1/5 di nuda proprietà della particella 651 sub 8, nonché sulla quota di 1/3 della particella 651 sub 7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Pordenone in data 19/09/2024 ai nn. 2446/2024 iscritto/trascritto a Venezia in data 09/10/2024 ai nn. 34370/255663.

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalla, annessi ed ex casa colonica

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sussiste condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste condominio.

Millesimi di proprietà: non sussiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non risulta al momento interamente accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sussiste condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non si ravvisano

Avvertenze ulteriori: non si ravvisano

38.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (8/8) proprietario/i ante ventennio al 17/04/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cattaneo Lucio, in data 24/09/1974, ai nn. 9724/3647; registrato a Padova, in data 07/10/1974, ai nn. 10040/-; trascritto a Venezia, in data 14/10/1974, ai nn. 14856/12511.

Note: Il sig. [REDACTED], con il presente atto ha acquistato la quota di 6/8 di piena proprietà, essendo egli già proprietario della restante quota di 2/8 di piena proprietà in forza di atto di compravendita trascritto il 24/12/1959 ai n.ri 13386/11209

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1/8), [REDACTED] (1/8), [REDACTED] (1/8), [REDACTED] (3/8), [REDACTED] (2/8) dal 17/04/2004 al 07/11/2006. In forza di Certificato di denunciata successione - successione testamentaria - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 27/10/2004, ai nn. 20161/8119; registrato a Pordenone, in data 04/11/2004, ai nn. 100169/1.

Note: nella sua precedente identificazione al catasto terreni foglio 12 particelle 1 e 118

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (2/5), [REDACTED] (3/5 in regime di separazione) dal 07/11/2006 al 27/07/2012. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Sirignano Pietro, in data 07/11/2006, ai nn. 21450/9070; registrato a Pordenone, in data 14/11/2006, ai nn. 1953/1T; trascritto a Venezia, in data 15/11/2006, ai nn. 49397/28093.

Note: nella sua precedente identificazione al catasto terreni foglio 12 particella 1 e particella 118

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1/5), [REDACTED] (1/5), [REDACTED] (1/5), [REDACTED] (1/5) dal 27/07/2012 al 11/12/2013. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Portogruaro, in data 19/02/2013, ai nn. 103/9990/13; trascritto a Venezia, in data 02/05/2013, ai nn. 12162/8141.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3) dal 11/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 11/12/2013, ai nn. 44784/15921; registrato a Pordenone, in data 30/12/2013, ai nn. 11979/1T; trascritto a Venezia, in data 02/01/2014, ai nn. 19/12.

Note: relativamente a particella 651 sub 7

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3) dal 11/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 11/12/2013, ai nn. 44784/15921; registrato a Pordenone, in data 30/12/2013, ai nn. 11979/1T; trascritto a Venezia, in data 02/01/2014, ai nn. 20/13.

Note: relativamente a particella 651 sub 8

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1652

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione stalla per allevamento bovini

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/04/1977 al n. di prot. 1652

Abitabilità/agibilità in data 01/06/1978 al n. di prot. 8598

NOTE: Dagli elaborati di progetto si desume che la stalla fosse progettata per trenta vacche da latte a stabulazione libera su lettiera e corsia di alimentazione centrale.

Numero pratica: 12110/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 14/04/1986 al n. di prot. 6303

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non è mai stato perfezionato

Numero pratica: C9200149

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di un fabbricato ad uso annesso rustico

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 21/07/1992 al n. di prot. 19233A

Rilascio in data 10/02/1993 al n. di prot. 02071/P

NOTE: intervento assorbito da varianti successive

Numero pratica: C930G083

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante alla conc. ed. n.2071/P del 10.02.1993 con ampliamento di un fabbricato ad uso annesso rustico sul sito catastalmente distinto con il foglio: 10 mappale: 811 posta in Portogruaro

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/04/1993 al n. di prot. 9212A

Rilascio in data 09/02/1994 al n. di prot. 02067/P

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: X9700029

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: costruzione concimaia per adeguamento igienico sanitario ad uso esistente stalla a stabulazione libera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/1997 al n. di prot. 7452/A

39.1 Conformità edilizia:**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il condono presenta una proposta di adozione delle modifiche apportate al fabbricato in sede di realizzazione dell'opera. Non essendo stato perfezionato non è possibile asseverare la conformità edilizia

Regolarizzabili mediante: Perfezionamento condono edilizio

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento e modifica forometrie interne ed esterne

Perfezionamento condono edilizio: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porzione sud del fienile è stata costruita come tettoia aperta su tre lati anziché chiusa su tre lati come specificato nella variante alla concessione edilizia 2071

Regolarizzabili mediante: Riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Tamponamenti esterni

Riduzione a conformità fienile: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planivolumetriche relative alla stalla e rispetto alla concessione edilizia 1652 del 1977

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di sagoma e volume

diversa distribuzione spazi interni e modifiche di sagoma: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento degli annessi rustici adiacenti l'ex casa colonica. Tale ampliamento risulta, per tipologia costruttiva, ascrivibile al 1970-80 e pertanto si presenta come superfetazione rispetto al nucleo originario. Peraltro, l'edificazione è avvenuta in assenza di titoli edilizi. Presenza di cementoamianto nelle lastre di copertura.

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: edificio costruito privo di qualsiasi titolo edilizio demolizione e conferimento in centro di raccolta dei materiali di risulta: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione in corpo staccato, a pianta rettangolare, di annesso rustico uso magazzino ed ubicato tra l'ex casa colonica e la stalla in disuso. Presenza di cementoamianto nelle lastre di copertura.

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: edificio costruito privo di qualsiasi titolo edilizio

demolizione e ripristino dello stato dei luoghi con conferimento in centro di raccolta autorizzato dei materiali di risulta: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

39.2 **Conformità urbanistica****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	vedi note
Norme tecniche di attuazione:	vedi note
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non verificabile in quanto dipendente dalla tipologia edilizia in costruzione
Rapporto di copertura:	non verificabile in quanto dipendente dalla tipologia edilizia in costruzione
Altezza massima ammessa:	non verificabile in quanto dipendente dalla tipologia edilizia in costruzione
Volume massimo ammesso:	non verificabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note generali sulla conformità:**

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: - Reti ecologiche di area vasta di livello provinciale e locale - Aree di integrazione ambientale: art.3.14; - Area classificata dal PAI per gli aspetti idrogeologici come zona con pericolosità P1 di cui all'art. 3.22 delle NTA del PAT, e classificata dal Piano di Gestione del Rischio Alluvione per gli aspetti idraulici- aggiornamento 2021/2027 approvato con D.P.C.M. 01/12/2022 pubblicato sulla G.U. n°31 del 07/02/2023 (cartografie e specifica NTA nel sito www.alpiorientali.it) - come zona "P1 pericolosità moderata" e "R1 - Rischio idraulico moderato"; - Ambito dei vigneti DOC in aree a minore integrità fondiaria: art. 4.7.3; - Compatibilità geologica - Aree idonee: art. 5.1; Foglio 12 Mappale 649 - Reti ecologiche di area vasta di livello provinciale e locale - Aree di integrazione ambientale: art.3.14; - Area classificata dal PAI per gli aspetti idrogeologici come zona con pericolosità P1 di cui all'art. 3.22 delle NTA del PAT, e classificata dal Piano di Gestione del Rischio Alluvione per gli aspetti idraulici- aggiornamento 2021/2027 approvato con D.P.C.M. 01/12/2022 pubblicato sulla G.U. n°31 del 07/02/2023 (cartografie e specifica NTA nel sito www.alpiorientali.it) - come zona "P1 pericolosità moderata" e "R1 - Rischio idraulico moderato"; - Ambito dei vigneti DOC in aree a minore integrità fondiaria: art. 4.7.3; - Compatibilità geologica - Aree idonee: art. 5.1;

PIANO DEGLI INTERVENTI: Foglio 12 mappale 649 - Porzione in ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017, alla DGR 668/2018 e all'art. 4bis delle NTO; - Prevalentemente in Zona Territoriale Omogenea E1 Agricola di Salvaguardia Ambientale: artt. 35 e 36; - Porzione in

Zona Territoriale Omogenea E2 - Agricola Integra: artt. 35 e 39. Foglio 12 mappale 651 - Prevalentemente in ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017, alla DGR 668/2018 e all'art. 4bis delle NTO; - Porzione in Zona Territoriale Omogenea E1 Agricola di Salvaguardia Ambientale: artt. 35 e 36; - Prevalentemente in Zona Territoriale Omogenea E2 - Agricola Integra: artt. 35 e 39;

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **Stalla, annessi ed ex casa colonica**

Trattasi di complesso di immobili a destinazione produttiva agricola comprendente: ex stalla, fienile, magazzino/deposito e annessi agricoli della ex casa colonica. Quest'ultimi si presentano come collabenti e, pertanto, inutilizzabili. Gli altri tre fabbricati hanno strutture in elevazione in blocchi di calcestruzzo, copertura a due falde (probabile presenza di eternit) sorretta da elementi strutturali in acciaio verniciato. La ex stalla, operativa fino al 2012, è attualmente utilizzata come deposito attrezzi agricoli. Gli edifici accessibili presentano il solo impianto elettrico e di illuminazione. Dagli elaborati di progetto si desume che la stalla fosse progettata per trenta vacche da latte a stabulazione libera su lettiera e corsia di alimentazione centrale. La capacità di stabulazione non è stata verificata mentre le altre caratteristiche si sono riscontrate conformi allo stato dei luoghi. La porzione sud delle particelle 651 e 649 risultano piantumate a pioppi. La particella 649 è condotta a seminativo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

4. Quota e tipologia del diritto

1/5 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

5. Quota e tipologia del diritto

1/5 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

6. Quota e tipologia del diritto

1/5 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

7. Quota e tipologia del diritto

1/5 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

8. Quota e tipologia del diritto

1/5 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

9. Quota e tipologia del diritto

2/5 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.520,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7 e 11; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili versano in scarso stato di manutenzione generale e le condizioni si presentano come sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici dei fabbricati desunte dalle planimetrie catastali depositate e informatizzate per cui è stata verificata la corrispondenza con lo stato di fatto mediante opportune misurazioni a campione in sede di sopralluogo. Superficie dei terreni assunta pari a quella rilevata in visura catastale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stalla	superf. esterna lorda	1,00	581,00	€ 200,00
Fienile	superf. esterna lorda	0,80	422,40	€ 200,00
ex casa colonica	superf. esterna lorda	0,80	328,00	€ 125,00
particella 649	superf. esterna lorda	1,00	2.001,00	€ 4,00
			3.332,40	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: R1/Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore risultato sono state applicate le opportune decurtazioni/maggiorazioni per tener conto degli scomodi/comodi che interessano il bene.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Pordenone, Padova, Treviso;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI provincia di Venezia, principali agenzie immobiliari appartenenti alla zona del bene in oggetto;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI del comune di Portogruaro riportano per abitazioni civili in stato normale un valore compreso tra 800 €/mq e 1100 €/mq;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari.

40. Valutazione corpi:

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Stalla, annessi ed ex casa colonica	Fabbricati per attività agricole [D10]	3.332,40	€ 249.684,00	€ 249.684,00

40. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 49.936,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 16.600,00

40. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **189.707,20****40. Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro, ipotecaria e catastale**Allegati**

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atti di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
- 9) Destinazione urbanistica
- 10) Certificati anagrafici
- 11) Attestato di prestazione energetica
- 12) Contratti di affitto

Data generazione:
13-08-2025 11:08:12

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin