



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **18/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002 - 003
004 - 005

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Manuzza n. 49 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028**Lotto: 001****Corpo:** Subalterno 8**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/1, foglio 38, particella 101, subalterno 8, indirizzo Via Manuzza n. 47, piano T, comune I040 - San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 142 mq, rendita € 379,60

Lotto: 002**Corpo:** Subalterno 9**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/1, foglio 38, particella 101, subalterno 9, indirizzo Via Manuzza n. 47, piano 1, comune I040 - San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 143 mq, rendita € 379,60

Lotto: 003**Corpo:** Subalterno 14**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2 [REDACTED] fo-
 glio 38, particella 101, subalterno 14, indirizzo Via Manuzza n. 47, piano T, comune I040 - San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 5, consistenza 73 mq, superficie 76 mq, rendita € 32,05

Lotto: 004**Corpo:** Subalterno 15**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2 [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2, fo-
 glio 38, particella 101, subalterno 15, indirizzo Via Manuzza n. 47, piano T, comune I040 - San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 5, consistenza 73 mq, superficie 75 mq, rendita € 32,05

Lotto: 005**Corpo:** Particella 42**Categoria:** in fascia di rispetto**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2 [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2, se-
 zione censuaria I040 - San Michele al Tagliamento, foglio 42, particella 42, **Porzione AA**,
 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6884 mq, reddito dominicale: € 45,76,
 reddito agrario: € 28,44;

[REDACTED]
 Diritto di Proprieta' per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 1/2, sezione censuaria I040 - San Michele al Tagliamento, foglio 42, particella 42, **Porzione AB**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 6426 mq, reddito dominicale: € 16,43, reddito agrario: € 1,99

2. Possesso

Bene: Via Manuzza n. 49 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Subalterno 8

Possesso: Occupato da **[REDACTED]**, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 002

Corpo: Subalterno 9

Possesso: Occupato da **[REDACTED]**, in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 003

Corpo: Subalterno 14

Possesso: Occupato da **[REDACTED]**, in qualità di proprietari dell'immobile

Lotto: 004

Corpo: Subalterno 15

Possesso: Occupato da **[REDACTED]**, in qualità di proprietari dell'immobile

Lotto: 005

Corpo: Particella 42

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Manuzza n. 49 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Subalterno 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: Subalterno 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: Subalterno 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: Subalterno 15

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: Particella 42

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Manuzza n. 49 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Subalterno 8

Creditori Iscritti: **[REDACTED]**

Lotto: 002

Corpo: Subalterno 9

Creditori Iscritti:

Lotto: 003

Corpo: Subalterno 14

Creditori Iscritti:

Lotto: 004

Corpo: Subalterno 15

Creditori Iscritti:

Lotto: 005

Corpo: Particella 42

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Manuzza n. 49 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Subalterno 8

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: Subalterno 9

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: Subalterno 14

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: Subalterno 15

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: Particella 42

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Manuzza n. 49 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001

Corpo: Subalterno 8

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: Subalterno 9

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: Subalterno 14

Misure Penali: NO

Lotto: 004
Corpo: Subalterno 15
Misure Penali: NO
Lotto: 005
Corpo: Particella 42
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Manuzza n. 49 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001
Corpo: Subalterno 8
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 002
Corpo: Subalterno 9
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 003
Corpo: Subalterno 14
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 004
Corpo: Subalterno 15
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 005
Corpo: Particella 42
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Manuzza n. 49 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 91.712,00
Lotto: 002
Prezzo da libero: € 92.620,80
Lotto: 003
Prezzo da libero: € 9.080,00
Lotto: 004
Prezzo da libero: € 8.968,00
Lotto: 005
Prezzo da libero: € 5.324,00

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Cesarolo**
Via Manuzza n. 49

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Subalterno 8.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cesarolo, Via Manuzza n. 49

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED], socio amministratore e legale rappresentante della società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 101, subalterno 8, indirizzo Via Manuzza n. 47, piano T, comune I040 - San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 142 mq, rendita € € 379,60

Derivante da: * 23.12.1997 variazione n. G03892: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 subb. 1, 2 e costituzione di F. 38 n. 101 subb. 1, 4 e 5. * 26.02.1998 variazione n. G04478: Catasto Fabbricati costituzione di F. 38 n. 101 sub. 3 bene comune non censibile. * 24.09.1998 variazione n. B05973: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 sub. 3, 4 e costituzione di F. 38 n. 101 subb. 4 e 6 bene comune non censibile. * 22.06.2011 variazione n. 53741: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 sub. 1, 4, 5, 6 e costituzione di F. 38 n. 101 sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione posta al piano terra di un immobile bifamiliare, situato in località Cesarolo di San Michele al Tagliamento, con accesso da Via Manuzza

Caratteristiche zona: periferica in frazione

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/10/2011 ai nn. 34494/6744; Importo ipoteca: € 288000; Importo capitale: € 144000;

Note: Contro: [REDACTED] per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/05/2019 ai nn. 16700/2753; Importo ipoteca: € 89000; Importo capitale: € 58492,13;

Note: Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8. Contro: [REDACTED], per la quota di ½ di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/12/2023 ai nn. 41642/6143; Importo ipoteca: € 28000; Importo capitale: € 14008,90;

Note: Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9. Contro: [REDACTED]. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. Contro: [REDACTED], per la quota di 1/9 di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto terreni F. 42 n. 177 di ha 0.22.80. **STATO ERRONEAMENTE INDICATO IL SUB. 9, PROPRIETA' DI [REDACTED].**

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 25/01/2024 ai nn. 2710/2109;

Contro: [REDACTED] per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9.

Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8.

Contro: [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Subalterno 8

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica A1 - EP gl,nren 69,76 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12.02.2025 dal Geom. Alberto Fabrici - codice identificativo deposito 16436/2025

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED], proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED]

proprietaria per la quota di 36/162, per la quota di 12/162, proprietaria per la quota di 8/162, proprietario per la quota di 8/162, proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro ai nn. 37/vol. 247; trascritto a Venezia, in data 10/07/1985, ai nn. 12127/8903.

Note: Successione legittima di apertasi il 21.11.1985. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1 e 2 (in forza di atto di compravendita in data 07.12.1966 rep. n. 12946 notaio Renato Pirolo di Cervignano del Friuli, trascritto a Venezia il 29.12.1966 ai nn. 15174/12379), eredi il coniuge per la quota 54/162 di proprietà, i figli per la quota di 36/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 05.05.1989 rep. n. 98385, notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 23.05.1989 ai nn. 10449/7174

Titolare/Proprietario: proprietaria per la quota di 54/162, proprietario per la quota di 36/162, proprietaria per la quota di 36/162, per la quota di 12/162, proprietaria per la quota di 8/162, proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 05/08/2003, ai nn. 10/vol. 355; trascritto a Venezia, in data 08/02/2005, ai nn. 4427/2689.

Note: Successione legittima di apertasi il 23.04.2003. Il de cuius era proprietario della quota di 36/162 degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6), eredi il coniuge per la quota 12/162 di proprietà, i figli per la quota di 8/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 23.09.2004 rep. n. 21461, notaio Antonio Michielan di Portogruaro, trascritto a Venezia il 28.10.2011 ai nn. 34490/22267.

Titolare/Proprietario: proprietaria per la quota di 54/162, proprietario per la quota di 36/162, proprietaria per la quota di 36/162, proprietario per la quota di 18/162, proprietario per la quota di 18/162 dal 23/09/2004 al 27/07/2011. In forza di atto di cessione quota - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 23/09/2004, ai nn. 21461; trascritto a Venezia, in data 05/10/2004, ai nn. 36734/23045.

Note: donava la quota di 12/162 e donava la quota di 8/162 a che accettavano la quota di 10/162 ciascuno degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6).

Titolare/Proprietario: proprietario per la quota di 54/162, proprietaria per la quota di 54/162, proprietaria per la quota di 6/162, proprietario per la quota di 24/162, proprietario per la quota di 24/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011. In forza di atto di

donazione a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18095.

Note: [REDACTED] la quota di 18/162 a [REDACTED] la quota di 18/162 a [REDACTED] la quota di 6/162 a [REDACTED], la quota di 6/162 a [REDACTED] e la quota di 6/162 a [REDACTED] che accettavano dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 8 (con utilità comune anche al sub. 9 il F. 38 n. 101 sub. 7 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 27/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 27/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011. In forza di atto di cessione quota a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18096.

Note: [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che acquistavano la quota di 3/162 ciascuno dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 8 (con utilità comune anche al sub. 9 il F. 38 n. 101 sub. 7 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28110/18097.

Note: Assegnato in titolarità esclusiva a [REDACTED] l'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 8 (con utilità comune anche al sub. 9 il F. 38 n. 101 sub. 7 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), sciogliendo la comunione tra lui, [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 09558/0/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 6228

Rilascio in data 27/05/2010 al n. di prot. 09558/0/02

Abitabilità/agibilità in data 09/05/2012 al n. di prot. 6383

NOTE: SCIA in variante Prot. n. 40737 del 30.11.2011

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 3 del 08.02.2024

Zona omogenea:	Zona C1
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto norme tecniche operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Avvertenze ulteriori: 1. vincolo decennale di destinazione (ai sensi dell'art. 5 L.R.V. n. 58/78), a favore del comune di San Michele al Tagliamento in data 1 ottobre 1985 n. 49180 di rep. notaio Giovanni Palmegiano di Latisana, trascritto a Venezia il 29 ottobre 1985 ai nn. 17191/13086, relativamente al mappale 101; 2. vincolo di destinazione d'uso (ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 24/85), a favore del comune di San Michele al Tagliamento, giusto atto in data 7 settembre 1996 n. 6273 di rep. dr. Roberto Cortelazzo di Venezia, trascritto a Venezia il 20 settembre 1996 ai nn. 21246/14784, relativamente al mappale 101.

Abitazione di tipo civile [A2] - Subalterno 8

L'immobile fa parte di un edificio bifamiliare, che si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra, ristrutturato e ampliato nel 2011. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è accessibile dalla corte comune identificata con il subalterno 7.

La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso, pranzo, soggiorno, angolo cottura, tre camere, bagno, lavanderia e portico.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo con pilastri e travi, i tamponamenti delle murature perimetrali sono in mattoni semipieni con cappotto esterno in eps da 12 cm, i solai in latero-cemento, la copertura con muretti e tavelloni e manto in coppi, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile.

I pavimenti sono in piastrelle per tutte le stanze. I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di scuretti in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'unità è servita da raffrescamento estivo, da caldaia a condensazione con distribuzione a pavimento per il riscaldamento e da impianto solare per la produzione di ACS. Presso il Comune di San Michele al Tagliamento sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti realizzati.

L'unità presenta delle infiltrazioni in lavanderia e nella camera confinante, provenienti probabilmente dalla lavanderia del piano superiore, oltre a tracce di muffa sulle pareti orientate a Nord.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Bozzer Simone - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED], socio amministratore e legale rappresentante della società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,40**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra, sub. 8	sup lorda di pavimento	1,00	139,80	€ 800,00
Portico piano terra, sub. 8	sup lorda di pavimento	0,33	3,50	€ 800,00

143,30

Accessori:**1. Giardino**

Identificato con il sub. 7

Posto al piano terra

Note: scoperto comune anche al sub. 9

2. Strada

Identificato con il sub. 16

Posto al piano terra

Note: Passaggio comune anche ai sub. 9-11-12-14-15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

8.2 Valutazione corpi:**Subalterno 8. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra, sub. 8	139,80	€ 800,00	€ 111.840,00

Portico piano terra, sub. 8	3,50	€ 800,00	€ 2.800,00
--------------------------------	------	----------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 114.640,00
Valore corpo	€ 114.640,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 8	Abitazione di tipo civile [A2]	143,30	€ 114.640,00	€ 114.640,00

8.3 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%)

€ 22.928,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 91.712,00

Lotto: 002

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Subalterno 9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cesarolo, Via Manuzza n. 49

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED], socio amministratore e legale rappresentante della società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 101, subalterno 9, indirizzo Via Manuzza n. 47, piano 1, comune I040 - San Michele al Tagliamento, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 143 mq, rendita € 379,60

Derivante da: * 23.12.1997 variazione n. G03892: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 subb. 1, 2 e costituzione di F. 38 n. 101 subb. 1, 4 e 5. * 26.02.1998 variazione n. G04478: Catasto Fabbricati costituzione di F. 38 n. 101 sub. 3 bene comune non censibile. * 24.09.1998 variazione n. B05973: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 sub. 3, 4 e costituzione di F. 38 n. 101 subb. 4 e 6 bene comune non censibile. * 22.06.2011 variazione n. 53741: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 sub. 1, 4, 5, 6 e costituzione di F. 38 n. 101 sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione posta al piano primo di un immobile bifamiliare, situato in località Cesarolo di San Michele al Tagliamento, con accesso da Via Manuzza

Caratteristiche zona: periferica in frazione

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/10/2011 ai nn. 34495/6745; Importo ipoteca: € 288000; Importo capitale: € 144000; Note: Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 25/01/2024 ai nn. 2710/2109; Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9. Contro: [REDACTED]

per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8. Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di ½ ciascuno di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10..

Dati precedenti relativi ai corpi: Subalterno 9

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica A1 - EP gl,nren 67,80 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12.02.2025 dal Geom. Alberto Fabrici - codice identificativo deposito 16437/2025

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED] per la quota di 12/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro ai nn. 37/vol. 247; trascritto a Venezia, in data 10/07/1985, ai nn. 12127/8903.

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 21.11.1985. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1 e 2 (in forza di atto di compravendita in data 07.12.1966 rep. n. 12946 notaio Renato Pirolo di Cervignano del Friuli, trascritto a Venezia il 29.12.1966 ai nn. 15174/12379), eredi il coniuge [REDACTED] per la quota 54/162 di proprietà, i figli [REDACTED] per la quota di 36/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 05.05.1989 rep. n. 98385, notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 23.05.1989 ai nn. 10449/7174

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED] per la quota di 12/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato a Portogruaro, in data 05/08/2003, ai nn. 10/vol. 355; trascritto a Venezia, in data 08/02/2005, ai nn. 4427/2689.

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 23.04.2003. Il de cuius era proprietario della quota di 36/162 degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6), eredi il coniuge [REDACTED] per la quota 12/162 di proprietà, i figli [REDACTED] per la quota di 8/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 23.09.2004 rep. n. 21461, notaio Antonio Michielan di Portogruaro, trascritto a Venezia il 28.10.2011 ai nn. 34490/22267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 18/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 18/162 dal 23/09/2004 al 27/07/2011. In forza di atto di cessione quota - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 23/09/2004, ai nn. 21461; trascritto a Venezia, in data 05/10/2004, ai nn. 36734/23045.

Note: [REDACTED] donava la quota di 12/162 e [REDACTED] donava la quota di 8/162 a [REDACTED] che accettavano la quota di 10/162 ciascuno degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 6/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 24/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 24/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18095.

Note: [REDACTED] donava la quota di 18/162 a [REDACTED], la quota di 18/162 a [REDACTED], la quota di 6/162 a [REDACTED], la quota di 6/162 a [REDACTED] e la quota di 6/162 a [REDACTED] che accettavano dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 9 (con utilità comune anche al sub. 8 il F. 38 n. 101 sub. 7 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 27/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 27/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011. In forza di atto di cessione quota - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18096.

Note: [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che acquistavano la quota di 3/162 ciascuno dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 9 (con utilità comune anche al sub. 8 il F. 38 n. 101 sub. 7 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28110/18097.

Note: Assegnato in titolarità esclusiva a [REDACTED] l'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 9 (con utilità comune anche al sub. 8 il F. 38 n. 101 sub. 7 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), sciogliendo la comunione tra lui, [REDACTED].

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 09558/0/02

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 6228

Rilascio in data 27/05/2010 al n. di prot. 09558/0/02

Abitabilità/agibilità in data 09/05/2012 al n. di prot. 6383

NOTE: SCIA in variante Prot. n. 40737 del 30.11.2011

15.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 3 del 08.02.2024
Zona omogenea:	Zona C1
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto norme tecniche operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Avvertenze ulteriori: 1. vincolo decennale di destinazione (ai sensi dell'art. 5 L.R.V. n. 58/78), a favore del comune di San Michele al Tagliamento in data 1 ottobre 1985 n. 49180 di rep. notaio Giovanni Palmegiano di Latisana, trascritto a Venezia il 29 ottobre 1985 ai nn. 17191/13086, relativamente al mappale 101; 2. vincolo di destinazione d'uso (ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 24/85), a favore del comune di San Michele al Tagliamento, giusta atto in data 7 settembre 1996 n. 6273 di rep. dr. Roberto Cortelazzo di Venezia, trascritto a Venezia il 20 settembre 1996 ai nn. 21246/14784, relativamente al mappale 101.

Abitazione di tipo civile [A2] - Subalterno 9

L'immobile fa parte di un edificio bifamiliare, che si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra, ristrutturato e ampliato nel 2011.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è accessibile dalla corte comune identificata con il subalterno 7 e dalla scala esterna.

La distribuzione interna è la seguente: piano primo con ingresso, pranzo, soggiorno, angolo cottura, tre camere, bagno, lavanderia e due terrazze.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo con pilastri e travi, i tamponamenti delle murature perimetrali sono in mattoni semipieni con cappotto esterno in eps da 12 cm, i solai in latero-cemento, la copertura con muretti e tavelloni e manto in coppi, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile.

I pavimenti sono in piastrelle per tutte le stanze. I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di scuretti in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'unità è servita da raffrescamento estivo, da caldaia a condensazione con distribuzione a pavimento per il riscaldamento e da impianto solare per la produzione di ACS. Presso il Comune di San Michele al Tagliamento sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti realizzati.

L'unità presenta evidenti tracce di muffa all'interno dei vari ambienti, dovuta probabilmente alla conduzione dell'immobile, con presenza di umidità all'interno per assenza di un sufficiente ricambio d'aria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Bozzer Stefano- Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED], socio amministratore e legale rappresentante della società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,70**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano primo, sub. 9	sup lorda di pavimento	1,00	139,80	€ 800,00
Terrazze piano primo, sub. 9	sup lorda di pavimento	0,33	4,92	€ 800,00
			144,72	

Accessori:

1. Giardino

Identificato con il sub. 7

Posto al piano terra

Note: scoperto comune anche al sub. 8

2. Strada

Identificato con il sub. 16

Posto al piano terra

Note: Passaggio comune anche ai sub. 8-11-12-14-15

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

16.2 Valutazione corpi:**Subalterno 9. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.776,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo, sub. 9	139,80	€ 800,00	€ 111.840,00
Terrazze piano primo, sub. 9	4,92	€ 800,00	€ 3.936,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.776,00
Valore corpo	€ 115.776,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115.776,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.776,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 9	Abitazione di tipo civile [A2]	144,72	€ 115.776,00	€ 115.776,00

16.3 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%)

€ 23.155,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 92.620,80

Lotto: 003

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Subalterno 14.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cesarolo, Via Manuzza n. 49

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] e 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], soci amministratori e

legali rappresentanti della società [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] 14/02/1985, Diritto di Proprietà per 1/2, foglio 38, particella 101, subalterno 14, indirizzo Via Manuzza n. 47, piano T, comune I040 - San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 5, consistenza 73 mq, superficie 76 mq, rendita € 32,05

Derivante da: * 23.12.1997 variazione n. G03892: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n.

101 subb. 1, 2 e costituzione di F. 38 n. 101 subb. 1, 4 e 5. * 26.02.1998 variazione n. G04478:

Catasto Fabbricati costituzione di F. 38 n. 101 sub. 3 bene comune non censibile. * 24.09.1998

variazione n. B05973: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 sub. 3, 4 e costituzione di

F. 38 n. 101 subb. 4 e 6 bene comune non censibile. * 22.06.2011 variazione n. 53741: Catasto

Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 sub. 1, 4, 5, 6 e costituzione di F. 38 n. 101 sub. 7, 8, 9,

10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Porzione di tettoia adibita a ricovero macchine agricole, adiacente il deposito censito con il subalterno 11, di altra proprietà, situata in località Cesarolo di San Michele al Tagliamento, con accesso da Via Manuzza

Caratteristiche zona: periferica in frazione**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**19.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/05/2019 ai nn. 16700/2753; Im-

porto ipoteca: € 89000; Importo capitale: € 58492,13; Note: Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8. Contro: [REDACTED], per la quota di ½ di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/12/2023 ai nn. 41642/6143; Importo ipoteca: € 28000; Importo capitale: € 14008,90; Note: Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9. Contro: [REDACTED], per la quota di ½ di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. Contro: [REDACTED], per la quota di 1/9 di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto terreni F. 42 n. 177 di ha 0.22.80. **È STATO ERRONEAMENTE INDICATO IL SUB. 9, PROPRIETA' DI [REDACTED]**

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 25/01/2024 ai nn. 2710/2109; Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9. Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8. Contro: [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Subalterno 14

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED] per la quota di 12/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro ai nn. 37/vol. 247; trascritto a Venezia, in data 10/07/1985, ai nn. 12127/8903.

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 21.11.1985. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1 e 2 (in forza di atto di compravendita in data 07.12.1966 rep. n. 12946 notaio Renato Pirolo di Cervignano del Friuli, trascritto a Venezia il 29.12.1966 ai nn. 15174/12379), eredi il coniuge [REDACTED] per la quota 54/162 di proprietà, i figli [REDACTED] per la quota di 36/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 05.05.1989 rep. n. 98385, notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 23.05.1989 ai nn. 10449/7174

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per la quota di 54/162, [redacted] pro-prietario per la quota di 36/162, [redacted] proprietaria per la quota di 36/162, C [redacted], per la quota di 12/162, [redacted], proprietaria per la quota di 8/162, [redacted], proprietario per la quota di 8/162, [redacted], proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 05/08/2003, ai nn. 10/vol. 355; trascritto a Venezia, in data 08/02/2005, ai nn. 4427/2689.

Note: Successione legittima di [redacted] apertasi il 23.04.2003. Il de cuius era proprietario della quota di 36/162 degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6), eredi il coniuge [redacted] per la quota 12/162 di proprietà, i figli [redacted] per la quota di 8/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 23.09.2004 rep. n. 21461, notaio Antonio Michielan di Portogruaro, trascritto a Venezia il 28.10.2011 ai nn. 34490/22267.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per la quota di 54/162, [redacted] pro-prietario per la quota di 36/162, [redacted] proprietaria per la quota di 36/162, [redacted] proprietario per la quota di 18/162, [redacted] proprietario per la quota di 18/162 dal 23/09/2004 al 27/07/2011. In forza di atto di cessione quota - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 23/09/2004, ai nn. 21461; trascritto a Venezia, in data 05/10/2004, ai nn. 36734/23045.

Note: [redacted] donava la quota di 12/162 e [redacted] donava la quota di 8/162 a [redacted] che accettavano la quota di 10/162 ciascuno degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6), al Catasto Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario per la quota di 54/162, [redacted] proprietaria per la quota di 54/162, [redacted] proprietaria per la quota di 6/162, [redacted] proprietario per la quota di 24/162, [redacted] proprietario per la quota di 24/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18095.

Note: [redacted] donava la quota di 18/162 a [redacted], la quota di 18/162 a [redacted], la quota di 6/162 a [redacted], la quota di 6/162 a [redacted] e la quota di 6/162 a [redacted] che accettavano dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. n. 101 subb. 14 e 15 (con utilità comune il F. 38 n. 101 sub. 13 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), al Catasto Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario per la quota di 54/162, [redacted] proprietaria per la quota di 54/162, [redacted] proprietario per la quota di 27/162, [redacted] proprietario per la quota di 27/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011. In forza di atto di cessione quota - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18096.

Note: [redacted] vendeva a [redacted] che acquistavano la quota di

3/162 ciascuno dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 subb. 14 e 15 (con utilità comune il F. 38 n. 101 sub. 13 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), al Catasto Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. dal 27/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28110/18097.

Note: Assegnato in titolarità esclusiva a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 subb. 14 e 15 (con utilità comune il F. 38 n. 101 sub. 13 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), al Catasto Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10, sciogliendo la comunione tra loro, [REDACTED].

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 09558/0/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento rustico ad uso ricovero macchine agricole

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 16/02/1996 al n. di prot. 4487

Rilascio in data 11/09/1996 al n. di prot. 09558/0/00

NOTE: Non è stata reperita documentazione relativa alla richiesta di agibilità, nè riferimenti alla pratica strutturale e collaudo.

23.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata reperita documentazione relativa alla richiesta di agibilità, nè riferimenti alla pratica strutturale e collaudo.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità, eventuale sanatoria strutturale e collaudo

Segnalazione Certificata di Agibilità, eventuale sanatoria strutturale e collaudo: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Le pratiche da elaborare riguardano anche il subalterno 15

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

- *note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel ri-spetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per*

le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della norma-tiva vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

23.2 Conformità urbanistica

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 3 del 08.02.2024
Zona omogenea:	Zona E
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto norme tecniche operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Avvertenze ulteriori: 1. vincolo decennale di destinazione (ai sensi dell'art. 5 L.R.V. n. 58/78), a favore del comune di San Michele al Tagliamento in data 1 ottobre 1985 n. 49180 di rep. notaio Giovanni Palmegiano di Latisana, trascritto a Venezia il 29 ottobre 1985 ai nn. 17191/13086, relativamente al mappale 101; 2. vincolo di destinazione d'uso (ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 24/85), a favore del comune di San Michele al Tagliamento, giusta atto in data 7 settembre 1996 n. 6273 di rep. dr. Roberto Cortelazzo di Venezia, trascritto a Venezia il 20 settembre 1996 ai nn. 21246/14784, relativamente al mappale 101.

Magazzini e locali di deposito [C2] - Subalterno 14

Porzione di tettoia adibita a ricovero macchine agricole, adiacente il deposito censito con il subalterno 11, di altra proprietà.

La struttura portante è costituita da pilastri in calcestruzzo e travi della copertura in legno, i tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cls, la copertura in lamiera.

La pavimentazione è in massetto di calcestruzzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] e 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] soci amministratori e legali rappresentanti della società [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,80 (media)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al

50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ricovero macchine agricole, sub. 14	sup lorda di pavimento	1,00	75,50	€ 200,00
			75,50	

Accessori:

1. Giardino

Identificato con il sub. 13
Posto al piano terra
Note: scoperto comune anche al sub. 15

2. Strada

Identificato con il sub. 16
Posto al piano terra
Note: Passaggio comune anche ai sub. 8-9-11-12-15

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Portogruaro;
Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

24.2 Valutazione corpi:**Subalterno 14. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ricovero macchine agricole, sub. 14	75,50	€ 200,00	€ 15.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 15.100,00

Valore corpo

€ 15.100,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 15.100,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 15.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 14	Magazzini e locali di deposito [C2]	75,50	€ 15.100,00	€ 15.100,00

24.3 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%)

€ 3.020,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 9.080,00

Lotto: 004

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: Subalterno 15.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cesarolo, Via Manuzza n. 49

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] e 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED]

[REDACTED], soci amministratori e legali rappresentanti della società [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/2, foglio 38, particella 101, subalterno 15, indirizzo Via Manuzza n. 47, piano T, comune I040 - San Michele al Tagliamento, categoria C/2, classe 5, consistenza 73 mq, superficie 75 mq, rendita € € 32,05

Derivante da: * 23.12.1997 variazione n. G03892: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n.

101 subb. 1, 2 e costituzione di F. 38 n. 101 subb. 1, 4 e 5. * 26.02.1998 variazione n. G04478:

Catasto Fabbricati costituzione di F. 38 n. 101 sub. 3 bene comune non censibile. * 24.09.1998

variazione n. B05973: Catasto Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 sub. 3, 4 e costituzione di

F. 38 n. 101 subb. 4 e 6 bene comune non censibile. * 22.06.2011 variazione n. 53741: Catasto

Fabbricati soppressione di F. 38 n. 101 sub. 1, 4, 5, 6 e costituzione di F. 38 n. 101 sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di tettoia adibita a ricovero macchine agricole, adiacente il deposito censito con il subalterno 11, di altra proprietà, situata in località Cesarolo di San Michele al Tagliamento, con accesso da Via Manuzza

Caratteristiche zona: periferica in frazione

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27.STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietari dell'immobile

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/05/2019 ai nn. 16700/2753; Importo ipoteca: € 89000; Importo capitale: € 58492,13; Note: Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8. Contro: [REDACTED], per la quota di ½ di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/12/2023 ai nn. 41642/6143; Importo ipoteca: € 28000; Importo capitale: € 14008,90; Note: Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9. Contro: [REDACTED], per la quota di ½ di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. Contro: B [REDACTED], per la quota di 1/9 di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto terreni F. 42 n. 177 di ha 0.22.80. **E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO IL SUB. 9, PROPRIETA' DI** [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 25/01/2024 ai nn. 2710/2109; Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9. Contro: [REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8. Contro: [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Subalterno 15

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED] per la quota di 12/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro ai nn. 37/vol. 247; trascritto a Venezia, in data 10/07/1985, ai nn. 12127/8903.

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 21.11.1985. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1 e 2 (in forza di at-

to di compravendita in data 07.12.1966 rep. n. 12946 notaio Renato Pirolo di Cervignano del Friuli, trascritto a Venezia il 29.12.1966 ai nn. 15174/12379), eredi il coniuge [REDACTED] per la quota 54/162 di proprietà, i figli [REDACTED] per la quota di 36/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 05.05.1989 rep. n. 98385, notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 23.05.1989 ai nn. 10449/7174

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED] per la quota di 12/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 05/08/2003, ai nn. 10/vol. 355; trascritto a Venezia, in data 08/02/2005, ai nn. 4427/2689.

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 23.04.2003. Il de cuius era proprietario della quota di 36/162 degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6), eredi il coniuge [REDACTED] per la quota 12/162 di proprietà, i figli [REDACTED] per la quota di 8/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 23.09.2004 rep. n. 21461, notaio Antonio Michielan di Portogruaro, trascritto a Venezia il 28.10.2011 ai nn. 34490/22267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 18/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 18/162 dal 23/09/2004 al 27/07/2011. In forza di atto di cessione quota - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 23/09/2004, ai nn. 21461; trascritto a Venezia, in data 05/10/2004, ai nn. 36734/23045.

Note: [REDACTED] donava la quota di 12/162 e [REDACTED] donava la quota di 8/162 a [REDACTED] che accettavano la quota di 10/162 ciascuno degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6), al Catasto Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 6/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 24/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 24/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18095.

Note: [REDACTED] donava la quota di 18/162 a [REDACTED], la quota di 18/162 a [REDACTED], la quota di 6/162 a [REDACTED], la quota di 6/162 a [REDACTED] e la quota di 6/162 a [REDACTED] che accettavano dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. n. 101 subb. 14 e 15 (con utilità comune il F. 38 n. 101 sub. 13 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), al Catasto Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario per la quota di 54/162, [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162,
 [REDACTED] proprietario per la quota di 27/162,
 [REDACTED] proprietario per la quota di 27/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011 . In forza di atto di
 cessione quota - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn.
 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18096.

Note: [REDACTED] vendeva a [REDACTED] e [REDACTED] che acquistavano la quota di
 3/162 ciascuno dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 subb. 14 e 15 (con uti-
 lità comune il F. 38 n. 101 sub. 13 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), al Catasto
 Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. dal 27/07/2011 ad
 oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Antonio Michielan -
 Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn.
 28110/18097.

Note: Assegnato in titolarità esclusiva a [REDACTED] per la quota di 1/2 cia-
 scuno gli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 subb. 14 e 15 (con utilità comune il
 F. 38 n. 101 sub. 13 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), al Catasto Terreni F. 42 n.
 42 di are 133.10, sciogliendo la comunione tra loro, [REDACTED].

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 09558/0/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento rustico ad uso ricovero macchine agricole

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 16/02/1996 al n. di prot. 4487

Rilascio in data 11/09/1996 al n. di prot. 09558/0/00

NOTE: Non è stata reperita documentazione relativa alla richiesta di agibilità, nè riferimenti alla
 pratica strutturale e collaudo.

31.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata reperita documentazione relativa alla
 richiesta di agibilità, nè riferimenti alla pratica strutturale e collaudo.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità, eventuale sanatoria strutturale e
 collaudo

Segnalazione Certificata di Agibilità, eventuale sanatoria strutturale e collaudo: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Le pratiche da elaborare riguardano anche il subalterno 14

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

➤ *note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili,
 pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni
 complete nel ri-spetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine espo-
 ste – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro detta-
 gliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del
 mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostit-
 tuire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammis-*

sione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

31.2 Conformità urbanistica

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 3 del 08.02.2024
Zona omogenea:	Zona E
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto norme tecniche operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Avvertenze ulteriori: 1. vincolo decennale di destinazione (ai sensi dell'art. 5 L.R.V. n. 58/78), a favore del comune di San Michele al Tagliamento in data 1 ottobre 1985 n. 49180 di rep. notaio Giovanni Palmegiano di Latisana, trascritto a Venezia il 29 ottobre 1985 ai nn. 17191/13086, relativamente al mappale 101; 2. vincolo di destinazione d'uso (ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 24/85), a favore del comune di San Michele al Tagliamento, giusta atto in data 7 settembre 1996 n. 6273 di rep. dr. Roberto Cortelazzo di Venezia, trascritto a Venezia il 20 settembre 1996 ai nn. 21246/14784, relativamente al mappale 101.

Magazzini e locali di deposito [C2] - Subalterno 15

Porzione di tettoia adibita a ricovero macchine agricole, adiacente il deposito censito con il subalterno 11, di altra proprietà.

La struttura portante è costituita da pilastri in calcestruzzo e travi della copertura in legno, i tamponamenti perimetrali sono in blocchi di cls, la copertura in lamiera.

La pavimentazione è in massetto di calcestruzzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] e 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], soci amministratori e legali rappresentanti della società [REDACTED].

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,80**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,80 (media)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ricovero macchine agricole, sub. 15	sup lorda di pavimento	1,00	74,80	€ 200,00
			74,80	

Accessori:

1. Giardino
Identificato con il sub. 13
Posto al piano terra
Note: scoperto comune anche al sub. 14
2. Strada
Identificato con il sub. 16
Posto al piano terra
Note: Passaggio comune anche ai sub. 8-9-11-12-14

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Portogruaro;
Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

32.2 Valutazione corpi:**Subalterno 15. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ricovero macchine agricole, sub. 15	74,80	€ 200,00	€ 14.960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 14.960,00

Valore corpo

€ 14.960,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 14.960,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 14.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 15	Magazzini e locali di deposito [C2]	74,80	€ 14.960,00	€ 14.960,00

32.3 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%)

€ 2.992,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 8.968,00

Lotto: 005

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: Particella 42.

in fascia di rispetto sito in San Michele Al Tagliamento (VE) CAP: 30028 frazione: Cesarolo, Via Case Nuove

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] e 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], soci amministratori e legali rappresentanti della società [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà' per 1/2

[REDACTED], Diritto di Proprietà' per 1/2, sezione censuaria I040 - San Michele al Tagliamento, foglio 42, particella 42, **Porzione AA** qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6884 mq, reddito dominicale: € 45,76, reddito agrario: € 28,44

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di Proprietà' per 1/2

[REDACTED], Diritto di Proprietà' per 1/2, sezione censuaria I040 - San Michele al Tagliamento, foglio 42, particella 42, **porzione AB** qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 6426 mq, reddito dominicale: € 16,43, reddito agrario: € 1,99

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno situato lungo l'argine del fiume Tagliamento, con accesso da Via Case Nuove.

Caratteristiche zona: periferica in frazione

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

35.STATO DI POSSESSO:

Libero

36.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/05/2019 ai nn. 16700/2753; Im-

porto ipoteca: € 89000; Importo capitale: € 58492,13; Note: [REDACTED]
[REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8. Contro: [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED];
Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/12/2023 ai nn. 41642/6143; Importo ipoteca: € 28000; Importo capitale: € 14008,90; Note: Contro: [REDACTED]
[REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9. Contro: [REDACTED], per la quota di ½ di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. Contro: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/9 di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto terreni F. 42 n. 177 di ha 0.22.80. **E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO IL SUB. 9, PROPRIETA' DI**
[REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 25/01/2024 ai nn. 2710/2109; Contro: [REDACTED]
[REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 9. Contro: [REDACTED]
[REDACTED], per l'intera proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 sub 8. Contro: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di ½ ciascuno di proprietà. Immobili: San Michele al Tagliamento - catasto fabbricati F. 38 n. 101 subb 14 e 15, catasto terreni F. 42 n. 42 di ha 1.33.10. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 42

37.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED] per la quota di 12/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro ai nn. 37/vol. 247; trascritto a Venezia, in data 10/07/1985, ai nn. 12127/8903.

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 21.11.1985. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1 e 2 (in forza di atto di compravendita in data 07.12.1966 rep. n. 12946 notaio Renato Pirolo di Cervignano del Friuli, trascritto a Venezia il 29.12.1966 ai nn. 15174/12379), eredi il coniuge [REDACTED] per la quota 54/162 di proprietà, i figli [REDACTED] per la quota di 36/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 05.05.1989 rep. n. 98385, notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia il 23.05.1989 ai nn. 10449/7174

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] pro-

prietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED], per la quota di 12/162, [REDACTED], proprietaria per la quota di 8/162, [REDACTED], proprietario per la quota di 8/162, [REDACTED], proprietario per la quota di 8/162. **proprietario/i ante ventennio al 23/09/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 05/08/2003, ai nn. 10/vol. 355; trascritto a Venezia, in data 08/02/2005, ai nn. 4427/2689.

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 23.04.2003. Il de cuius era proprietario della quota di 36/162 degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6), eredi il coniuge [REDACTED] per la quota 12/162 di proprietà, i figli [REDACTED] per la quota di 8/162 ciascuno di proprietà; eredità accettata tacitamente in forza di atto in data 23.09.2004 rep. n. 21461, notaio Antonio Michielan di Portogruaro, trascritto a Venezia il 28.10.2011 ai nn. 34490/22267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietario per la quota di 36/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 36/162, [REDACTED], proprietario per la quota di 18/162, [REDACTED], proprietario per la quota di 18/162 dal 23/09/2004 al 27/07/2011. In forza di atto di cessione quota - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 23/09/2004, ai nn. 21461; trascritto a Venezia, in data 05/10/2004, ai nn. 36734/23045.

Note: [REDACTED] donava la quota di 12/162 e [REDACTED] donava la quota di 8/162 a [REDACTED] che accettavano la quota di 10/162 ciascuno degli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 sub. 1, 4 e 5 (con utilità comune sub. 6), al Catasto Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 6/162, [REDACTED], proprietario per la quota di 24/162, [REDACTED], proprietario per la quota di 24/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18095.

Note: [REDACTED] donava la quota di 18/162 a [REDACTED], la quota di 18/162 a [REDACTED] la quota di 6/162 a [REDACTED], la quota di 6/162 a [REDACTED] e la quota di 6/162 a [REDACTED] che accettavano dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. n. 101 subb. 14 e 15 (con utilità comune il F. 38 n. 101 sub. 13 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), al Catasto Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per la quota di 54/162, [REDACTED] proprietaria per la quota di 54/162, [REDACTED], proprietario per la quota di 27/162, [REDACTED], proprietario per la quota di 27/162 dal 27/07/2011 al 27/07/2011. In forza di atto di cessione quota - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28108/18096.

Note: [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che acquistavano la quota di 3/162 ciascuno dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 subb. 14 e 15 (con utilità comune il F. 38 n. 101 sub. 13 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), al Catasto

Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. dal 27/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Antonio Michielan - Portogruaro, in data 27/07/2011, ai nn. 28012; trascritto a Venezia, in data 12/08/2011, ai nn. 28110/18097.

Note: Assegnato in titolarità esclusiva a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati al Catasto Fabbricati F. 38 n. 101 subb. 14 e 15 (con utilità comune il F. 38 n. 101 sub. 13 e utilità comune a tutti i subb. F. 38 n. 101 sub. 16), al Catasto Terreni F. 42 n. 42 di are 133.10, sciogliendo la comunione tra loro, [REDACTED].

38. PRATICHE EDILIZIE:

38.1 Conformità edilizia:

in fascia di rispetto

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di terreno

38.2 Conformità urbanistica

in fascia di rispetto

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 3 del 08.02.2024
Zona omogenea:	Zona E - area vincolata ai sensi art. 142 D.Lgs. n. 42/2004
Norme tecniche di attuazione:	Si allega certificato di destinazione urbanistica

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Terreno in fascia di rispetto - Particella 42

Terreno situato lungo l'argine del fiume Tagliamento, con accesso da Via Case Nuove.

Il terreno fa parte della golenia del fiume e nel tempo, in seguito ai vari alluvioni, è diminuito notevolmente nella sua consistenza.

Attualmente è prevalentemente ricoperto da vegetazione, con piante di medio/alto fusto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] e 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Pignoramento contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], soci amministratori e legali rappresentanti della società [REDACTED].

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.310,00**
il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Particella 42 - superficie catastale	sup reale lorda	1,00	13.310,00	€ 0,50

13.310,00

39. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

39.1 Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.
Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Portogruaro;
Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento.

39.2 Valutazione corpi:**Particella 42. in fascia di rispetto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.655,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella 42 - superficie catastale	13.310,00	€ 0,50	€ 6.655,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 6.655,00

Valore corpo

€ 6.655,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 6.655,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 6.655,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Particella 42	in fascia di rispetto	13.310,00	€ 6.655,00	€ 6.655,00

39.3 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%)

€ 1.331,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

39.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 5.324,00

Allegati

Allegato A - visure e schede catastali

Allegato B - certificati di stato libero

Allegato C - atto di provenienza

Allegato D - richiesta contratti di locazione

Allegato E - destinazione urbanistica

Allegato F - pratiche edilizie

Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali

Allegato H - attestati di prestazione energetica

Allegato I - documentazione fotografica

Pordenone, 07.03.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici