

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **80/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 14:30

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

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO 1 – Abitazione via N. Sauro n. 51**



**LOTTO 2 – Abitazione via N. Sauro n. 49**



**LOTTO 3 – Terreni e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)**



Esperto alla stima: **Geom. Andrea Pasi**

Codice fiscale: PSANDR78S23I904N

Partita IVA: 01456990934

Studio in: Via XXIV Maggio 9/5 - 33072 Casarsa della Delizia

Telefono: 3490722686

Email: pandrea2003@libero.it

Pec: andrea.pasi@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nazario Sauro - Bannia - Fiume Veneto (PN) - 33080

**Descrizione zona:** Periferia sud dell'abitato di Bannia, località del comune di Fiume Veneto

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

foglio 32, particella 78, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro n. 51, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 167, rendita € 469,98

**Lotto:** 002 - Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Corpo:** Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Nuda proprietà per 1000/1000

**foglio 32, particella 242, subalterno 2**, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro n.21, piano S1, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, superficie 21, rendita € 45,55

[REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Nuda proprietà per 1000/1000

**foglio 32, particella 242, subalterno 4**, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro n. 49, piano S1-T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 183, rendita € 596,51



[REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Nuda proprietà per 1000/1000

**sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 32, particella 479**, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 1,58, reddito agrario: € 1,05

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED] - Proprietà per 1/2

[REDACTED] - Proprietà per 1/2

**foglio 33, particella 430**, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, superficie 96 mq, rendita € 134,49

[REDACTED] - Proprietà per 1/2

[REDACTED] - Proprietà per 1/2

**sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 33, particella 432**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 7760 mq, reddito dominicale: € 68,13, reddito agrario: € 44,08

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)

**Categoria:** Deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000

**foglio 33, particella 71**, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/2, classe 1, consistenza 174 mq, superficie 351 mq, rendita € 152,77

[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000

**sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 33, particella 429**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 1430 mq, reddito dominicale: € 12,56, reddito agrario: € 8,12



## 2. Possesso

**Bene:** Via Nazario Sauro - Bannia - Fiume Veneto (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Corpo:** Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Nazario Sauro - Bannia - Fiume Veneto (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI (spazi esterni)

**Lotto:** 002 - Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Corpo:** Abitazione unifamiliare e autorimessa

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

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)

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

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Nazario Sauro - Bannia - Fiume Veneto (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Creditori Iscritti:**

- [REDACTED], gravami di riferimento:

- pignoramento trascritto a Pordenone il 10.04.2024, RP 3845, RG 4969;
- pignoramento trascritto a Pordenone il 29.05.2023, RP 5861, RG 7518;
- ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 28.04.2017, RP 990, RG 5705;
- ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 06.06.2006, RP 10344, RG 2925.

**Lotto:** 002 - Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Corpo:** Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Creditori Iscritti:**

- [REDACTED], gravami di riferimento:

- pignoramento trascritto a Pordenone il 10.04.2024, RP 3845, RG 4969;
- pignoramento trascritto a Pordenone il 29.05.2023, RP 5861, RG 7518;
- ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 28.04.2017, RP 990, RG 5705.

- [REDACTED] gravami di riferimento:

- ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 10.11.2021, RP 2888, RG 17906.

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED], gravami di riferimento:

- pignoramento trascritto a Pordenone il 10.04.2024, RP 3845, RG 4969;
- pignoramento trascritto a Pordenone il 29.05.2023, RP 5861, RG 7518;
- ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 28.04.2017, RP 990, RG 5705;
- ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 06.06.2006, RP 10344, RG 2925.



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Nazario Sauro - Bannia - Fiume Veneto (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Corpo:** Abitazione unifamiliare e autorimessa

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Nazario Sauro - Bannia - Fiume Veneto (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Corpo:** Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Nazario Sauro - Bannia - Fiume Veneto (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Corpo:** Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Nazario Sauro - Bannia - Fiume Veneto (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Prezzo da libero:** prezzo base d'asta proposto al netto di adeguamenti e correzioni: € 66.116,00

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 002 - Abitazione unifamiliare e autorimessa

**Prezzo da libero:** prezzo base d'asta proposto al netto di adeguamenti e correzioni: € 79.358,50

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 003 - Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)

**Prezzo da libero:** prezzo base d'asta proposto al netto di adeguamenti e correzioni: € 41.081,28

**Prezzo da occupato:**



Beni in **Fiume Veneto (PN)**  
Località/Frazione **Bannia**  
Via Nazario Sauro

### Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

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: Abitazione unifamiliare.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bannia, Via Nazario Sauro**

Note: Attuale identificazione catastale LOTTO 1 (post aggiornamento di cui **all. n. 01.2.2**):

- NCEU fg 32 part 78 sub 3 (ex subb 1-2)

- NCT fg 32 part 78

Originaria identificazione catastale LOTTO 1:

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2

- NCT fg 32 part 78

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/2  
in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

**foglio 32, particella 78, subalterno 3**, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro n. 51, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 167, rendita € 469,98

Derivante da: Variazione del 22.08.2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

NORD-EST: fg 32 part 598

SUD-EST: fg 32 part 79

SUD-OVEST: strada pubblica via Nazario Sauro

NORD-OVEST: fg 32 part 242 e 479

Note: Variazione catastale del 22.08.2024 a seguito delle discordanze relative a:

- 1) errato posizionamento dell'edificio all'interno del lotto di proprietà;
- 2) utilizzo della "lavanderia" indicata in planimetria come centrale termica;
- 3) rappresentazione di una finestra nel soggiorno al piano terra, lato portico, non presente nella scheda in atti;
- 4) differenze nell'indicazione di talune altezze rilevate in loco.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale per effetto dell'aggiornamento redatto dal sottoscritto (all. n. 01.2.2) a seguito delle seguenti differenze rilevate rispetto alle risultanze catastali atti:

- 1) errato posizionamento dell'edificio all'interno del lotto di proprietà;
- 2) utilizzo della "lavanderia" indicata in planimetria come centrale termica;
- 3) rappresentazione di una finestra nel soggiorno al piano terra, lato portico, non presente nella scheda in atti;
- 4) differenze nell'indicazione di talune altezze rilevate in loco.

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

Trattasi di abitazione unifamiliare sita in via Nazario Sauro, civico 51, posta nella periferia sud dell'abitato di Bannia, località del comune di Fiume Veneto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone (15 km ca), Portogruaro (20 km ca).

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** centri storici dei comuni di Pordenone e Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole (all. n. 05.2):

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 28/02/2024 ai nn. 451/2024, **trascritto a Pordenone in data 10/04/2024 ai nn. 4969/3845.**

Immobili colpiti in Fiume Veneto (LOTTE 1 – 2 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 242-479: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479;
- NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432: LOTTO 3.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 09/05/2023 ai nn. 1011/2023, **trascritto a Pordenone in data 29/05/2023 ai nn. 7518/5861.**

Immobili colpiti in Fiume Veneto (LOTTE 1 – 2 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 242-479: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479;



- NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432: LOTTO 3.

I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio dr.ssa Maria Luisa Sperandeo in data 21/03/2000 ai nn. 37317, **iscritta a Pordenone in data 10/11/2021 ai nn. 17906/2888**. Importo ipoteca: € 77.468,53; importo capitale: € 51.645,69.

Immobili colpiti, fra maggior consistenza, siti in Fiume Veneto (LOTTO 2 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 479-243 \*: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479.

\* la particella 243 non è oggetto di pignoramento.

I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio dr. Claudio Volpe in data 28/03/2017 ai nn. 18585/11639, **iscritta a Pordenone in data 28/04/2017 ai nn. 5705/990**, importo ipoteca: € 135.000,00; importo capitale: € 90.000,00.

Immobili colpiti, fra maggior consistenza, siti in Fiume Veneto (LOTTE 1 – 2 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 242-479: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479;
- NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432: LOTTO 3.

I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio dr. Giorgio Pertegato in data 19/05/2006 ai nn. 262320/13517, **iscritta a Pordenone in data 06/06/2006 ai nn. 2925/10344**, importo ipoteca: € 175.000,00, importo capitale: € 100.000,00.

Immobili colpiti siti in Fiume Veneto (LOTTE 1 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 partt 78-481, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 33 partt 71-155, NCT fg 33 partt 71-151: LOTTO 3 ad oggi identificato al NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432.



I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione unifamiliare

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il criterio dell'accessibilità è limitata agli spazi esterni.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stato consegnato allo scrivente il libretto di impianto; non è stato, pertanto, possibile produrre l'attestato di prestazione energetica (APE).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**Avvertenze ulteriori:** -

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dr.ssa Maria Luisa Sperandeo, in data 11/10/1999, ai nn. 36108; trascritto a Pordenone, in data 25/10/1999, ai nn. 15304-5/10942-3.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: prot. n. 2482 (**all. n. 01.4.1**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Muro di cinta, legnaia e tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/05/1969 al n. di prot. 2482

Numero pratica: prot. n. 2118 (**all. n. 01.4.2**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Fabbricato uso portico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/04/1973 al n. di prot. 2118

Numero pratica: 174/92 (**all. n. 01.4.3**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione

Per lavori: manutenzione straordinaria di annesso rustico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1992 al n. di prot. 12360



Numero pratica: prot. n. 3.541/95 (**all. n. 01.4.4**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 n. 47)

Per lavori: cambio di destinazione con opere di accessorio a gricolo in abitazione e costruzione di portico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/01/2002 al n. di prot. 3.541/95

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un corpo accessorio (tettoia) eseguito in assenza di titolo abilitativo (= abusivo) e non accatastato, avente superficie di circa 14 mq. Alla luce degli artt. 25 e 28 delle norme tecniche attuative (**all. n. 04.2**) e da un consulto con i tecnici comunali, è emerso che tale manufatto non risulta sanabile in quanto, pur rispettando la superficie massima consentita per le "tettoie e pertinenze" non soddisfa il requisito del "rispetto delle distanze dai confini stabilite per ciascuna zona di appartenenza". Pertanto andrà rimossa. E', inoltre, presente una finestra sulla parete sud del portico del piano terra NON presente nell'elaborato grafico di cui alla c.e. in sanatoria del 14.04.2002 (**all. n. 01.4.4**).

Regolarizzabili mediante: Istanza di riduzione a conformità

Istanza di riduzione a conformità finestra piano terra lato portico: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: L'importo indicato è comprensivo di spese tecniche e di sanzione prevista dall'art. 51 della LR 19/2009 (euro 258,00). Trattasi, in ogni caso, di importo indicativo.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La tettoia realizzata sul lato nord-est non risulta sanabile ed andrà pertanto rimossa.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E4.a - AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 delle NTA comunali ( <b><u>all. n. 04.2</u></b> ).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.



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

Trattasi di abitazione unifamiliare sita al civico 51 di via Nazario Sauro, risalente, come corpo originario, alla fine degli anni '60 e fatta oggetto di condono con pratica perfezionata i primi anni 2000, disposta su 2 piani fuori terra ed articolata come segue.

Piano terra: portico, cucina, bagno, disimpegno, soggiorno, ct (con accesso esterno);

- piano primo: due camere, bagno e disimpegno.

Caratteristiche:

- portoncini di ingresso in legno e vetro;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimenti in piastrelle ceramiche al piano terra e nei bagni piano primo; in legno al piano primo;
- rivestimento cucina e bagni in piastrelle ceramiche;
- scala interna di collegamento in legno autoportante;
- serramenti esterni in legno e vetro camera + scuretti in legno;
- solaio interpiano in laterocemento;
- solaio di copertura con travatura a vista in legno;
- impianto elettrico ed idro-termo-sanitario sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet sita nel soggiorno al piano terra con stufe elettriche site nei bagni ai piani T-1; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico sito nel locale CT al piano terra. Nei locali dell'abitazione sono presenti i radiatori lamellari metallici; la caldaia a cui erano connessi è stata rimossa, come si desume dallo stato dei luoghi in centrale termica.

Il gas per cucinare è garantito da una bombola di gas stoccata nell'area esterna retrostante.

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un corpo accessorio (tettoia) eseguito in assenza di titolo abilitativo (abusivo) e non accatastato, avente superficie di circa 14 mq; a seguito di indagini presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che tale corpo NON risulta sanabile; andrà pertanto demolito a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il confine nord-ovest verso le particelle 242 e 479 fg 32 NON è materializzato.

Dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dott. Andrea Falcinelli, è emersa la presenza di una servitù di scarico acque piovane dal fondo dominante (fg 32 part 320, corrispondente alle attuali partt 597-598, salvo altre) *"attraverso il fondo servente dei signori [redacted], già distinto in catasto con i mapp. 338 e 244 stesso foglio"* (corrispondenti alle attuali partt 479-78).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002 (sanatoria)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 51; ha un'altezza utile interna di circa m. h ml 2,51/2,52/2,53/2,50/2,64 (piano terra); hm ml 2,93/3,63 (piano primo)

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 appare in condizioni generali sufficienti. L'impianto di riscaldamento appare non ordinario, stante la rimozione della caldaia e l'utilizzo di una stufa a pellet posta al piano terra e presenza di stufe elettriche nei bagni.

Si reputa necessario un intervento, quantomeno, di ordinaria manutenzione impiantistica.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138. La valutazione è comprensiva dell'area di sedime e pertinenza dell'edificio (ente urbano).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p. terra	superf. esterna lorda	73,00	1,00	73,00	€ 525,00
Portico p. terra	superf. esterna lorda	28,00	0,30	8,40	€ 525,00
Abitazione p. primo	superf. esterna lorda	69,00	1,00	69,00	€ 525,00
		<b>170,00</b>		<b>150,40</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

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

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi/difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- sono presenti delle difformità edilizie che saranno da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario (compresa la rimozione della tettoia sul retro);
- l'edificio risale, nel suo corpo originario adibito a tettoia/legnaia, alla fine degli anni '60, con successivi interventi nel 1973 e nel 1992 (sanatoria);
- l'impianto di riscaldamento è di tipo non ordinario: stufa a pellet al piano terra e stufe elettriche site nei bagni ai piani T-1;
- immobile dotato di area esterna esclusiva, in parte adibita a posto auto/area di manovra (non è presente un'autorimessa);
- posizione periferica rispetto all'abitato della frazione di Bannia;
- sul fronte strada non sono presenti aree di sosta aggiuntive stante l'esigua larghezza della pubblica via.



**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fiume Veneto.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione unifamiliare. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.960,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
Abitazione p. terra	73,00	€ 525,00	€ 38.325,00
Portico p. terra	8,40	€ 525,00	€ 4.410,00
Abitazione p. primo	69,00	€ 525,00	€ 36.225,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 78.960,00

Valore Corpo € 78.960,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 78.960,00

Valore complessivo diritto e quota € 78.960,00

**Riassunto:**

<i><b>ID</b></i>	<i><b>Immobile</b></i>	<i><b>Superficie Lorda</b></i>	<i><b>Valore intero medio ponderale</b></i>	<i><b>Valore diritto e quota</b></i>
Abitazione unifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	150,40	€ 78.960,00	€ 78.960,00

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

€ 11.844,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:€ **66.116,00**

**Lotto: 002 - Abitazione unifamiliare e autorimessa**

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: Abitazione unifamiliare e autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bannia, Via Nazario Sauro**

Note: Attuale identificazione catastale LOTTO 2 (post aggiornamento di cui all. n. 02.2.2):

-NCEU fg 32 part 242 sub 4 (ex sub 3) - sub 2

- NCT fg 32 partt 242-479

Originaria identificazione catastale LOTTO 2:

- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3

- NCT fg 32 partt 242-479

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: usufrutto con diritto di accrescimento.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Nuda proprietà per 1000/1000

**foglio 32, particella 242, subalterno 2**, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro n.21, piano S1, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, superficie 21, rendita € 45,55

Derivante da: Variazione toponomastica del 25.03.2016

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

NORD-EST: fg 32 part 242 sub 4 (abitazione)

SUD-EST: fg fg 32 part 242 sub 4 (abitazione)

SUD-OVEST: area pertinenziale fg 32 part 242

NORD-OVEST: area pertinenziale fg 32 part 242

Note: I dati indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento



[REDACTED] - Nuda proprietà per 1000/1000  
**foglio 32, particella 242, subalterno 4**, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro n. 49, piano S1-T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 183, rendita € 596,51  
 Derivante da: ampliamento del 02.08.2024 (**all. n. 02.2.2**).  
 Millesimi di proprietà di parti comuni: -  
 Confini:  
 NORD-EST: area pertinenziale fg 32 part 242  
 SUD-EST: area pertinenziale fg 32 part 242  
 SUD-OVEST: area pertinenziale fg 32 part 242 + fg 32 part 242 sub 2  
 NORD-OVEST: area pertinenziale fg 32 part 242 + fg 32 part 242 sub 2  
 Note: Variazione catastale del 02.08.2024 a seguito delle discordanze relative a:  
 1) chiusura del terrazzo posto sul lato est dell'edificio con conseguente ampliamento del soggiorno;  
 2) utilizzo del "ripostiglio" indicato in planimetria al piano seminterrato come lavanderia;  
 3) ricavo di una doccia adiacente alla CT del piano seminterrato;  
 4) differenze nelle altezze rilevate in loco.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento

[REDACTED] - Nuda proprietà per 1000/1000  
**sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 32, particella 479**, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 1,58, reddito agrario: € 1,05

Derivante da: Frazionamento del 22.11.1997

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

NORD-EST: NCT fg 32 part 597

SUD-EST: NCT fg 32 part 78

SUD-OVEST: NCT fg 32 part 242-243

NORD-OVEST: strada pubblica via Molino

Note: I dati indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale per effetto dell'aggiornamento redatto dal sottoscritto (**all. n. 02.2.2**) a seguito delle seguenti differenze rilevate rispetto all'originaria planimetria agli atti:**

- 1) chiusura del terrazzo posto sul lato est dell'edificio con conseguente ampliamento del soggiorno;
- 2) utilizzo del "ripostiglio" indicato in planimetria al piano seminterrato come lavanderia;
- 3) ricavo di una doccia adiacente alla CT del piano seminterrato;
- 4) differenze nelle altezze rilevate in loco.

#### **10.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di abitazione unifamiliare con autorimessa sita in via Nazario Sauro, civico 49, posta nella periferia sud dell'abitato di Bannia, località del comune di Fiume Veneto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone (15 km ca), Portogruaro (20 km ca).

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** centri storici dei comuni di Pordenone e Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole (all. n. 05.2):**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 28/02/2024 ai nn. 451/2024, **trascritto a Pordenone in data 10/04/2024 ai nn. 4969/3845.**

Immobili colpiti in Fiume Veneto (LOTTO 1 – 2 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 242-479: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479;
- NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432: LOTTO 3.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 09/05/2023 ai nn. 1011/2023, **trascritto a Pordenone in data 29/05/2023 ai nn. 7518/5861.**

Immobili colpiti in Fiume Veneto (LOTTO 1 – 2 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 242-479: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479;
- NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432: LOTTO 3.

I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio dr.ssa Maria Luisa Sperandeo in data 21/03/2000 ai nn. 37317, **iscritta a Pordenone in data 10/11/2021 ai nn. 17906/2888.** Importo ipoteca: € 77.468,53; importo capitale: € 51.645,69.

Immobili colpiti, fra maggior consistenza, siti in Fiume Veneto (LOTTO 2 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 479-243 \*: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479.

\* la particella 243 non è oggetto di pignoramento.

I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio dr. Claudio Volpe in data 28/03/2017 ai nn. 18585/11639, **iscritta a Pordenone in data 28/04/2017 ai nn. 5705/990**, importo ipoteca: € 135.000,00; importo capitale: € 90.000,00.

Immobili colpiti, fra maggior consistenza, siti in Fiume Veneto (LOTTE 1 – 2 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 part 242-479: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 part 242-479;
- NCEU fg 33 part 71-430, NCT fg 33 part 71-430-429-432: LOTTO 3.

I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione unifamiliare e autorimessa

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stato consegnato allo scrivente il libretto di impianto; non è stato, pertanto, possibile produrre l'attestato di prestazione energetica (APE).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**Avvertenze ulteriori:** -

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - NUDO PROPRIETARIO

[REDACTED] - USUFRUTTUARIO PER ½

[REDACTED] - USUFRUTTUARIA PER ½

**proprietari ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dr.ssa Maria Luisa Sperandeo, in data 22/10/1998, ai nn. 33554; registrato a Pordenone, in data 05/11/1998, ai nn. 3364; trascritto a Pordenone, in data 23/10/1998, ai nn. 13089/9368.



**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 16/1967 (*all. n. 02.4*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di una abitazione rurale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/10/1967 al n. di prot. 16/1967

Abitabilità/agibilità in data 25/08/1970 al n. di prot. 16/67

**15.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti principali ed evidenti difformità rispetto al progetto assentito:

1) piano seminterrato: differenza di disposizione locali con presenza di CT in luogo della legnaia assentita, con ricavo di una doccia;

2) piano seminterrato: presenza di finestra in luogo della porta conducente all'esterno nella cantina;

3) piano seminterrato: ricavo di lavanderia in luogo del ripostiglio assentito;

4) piano seminterrato: altezza utile rilevata ml 2,02 contro i ml 2,20 assentiti;

5) piano rialzato: mancata realizzazione del terrazzo a servizio della camera sul fronte strada e della relativa porta di collegamento;

6) piano rialzato: terrazzo di ingresso realizzato diversamente rispetto al progetto assentito;

7) piano rialzato: altezze utili rilevate comprese tra ml 2,82 e ml 2,92, contro i ml 2,70 e ml 2,76 assentiti;

8) i locali del piano primo non risultano rappresentati graficamente in apposita pianta seppur risultanti nella sezione verticale in cui è indicata un'altezza massima di ml 1,50 e minima di ml 1,00 e ml 1,45, contro le misure da rilievo pari a ml 2,87/2,55 di h massima e ml 1,35/0,93 di h minima;

9) piano rialzato: ampliamento della sala da pranzo sul lato nord-est con ricavo di collegamento con la cucina e chiusura dell'originaria porta assentita.

Redazione di pratica di cui all'art. 27-bis LR 19/2009 relativa alle difformità di cui ai punti da 1) a 8) dell'elenco precedente. Importo comprensivo di oblazione di 258 euro e spese tecniche (importo stimato): € 2.000,00

Redazione di pratica di sanatoria dell'opera di cui al punto 9) dell'elenco precedente. Importo comprensivo di oneri concessori (di urbanizzazione e costo di costruzione) e spese tecniche (importo stimato): € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 6.500,00**

Note:

Le opere difformi di cui ai punti da 1) a 8) dell'elenco precedente risalgono all'epoca di esecuzione dell'edificio, per il quale risulta essere stata rilasciata l'abitabilità in data 25.08.1970. Non trattandosi di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 40 della LR 19/2009, può essere applicato l'art. 27 bis della medesima norma.

L'opera difforme di cui al punto da 9), risale in epoca successiva; essa risulta sanabile con la presentazione di una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 50 LR 19/2009. I relativi importi per gli oneri concessori sono indicativi, seppur basati sulle tabelle parametriche pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Fiume Veneto: solo a seguito della presentazione di una formale pratica di sanatoria (attività che esula dall'incarico ricevuto), l'ufficio tecnico potrà determinare con certezza gli oneri di sanatoria da corrispondere che saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**



**15.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E4.a - AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 delle NTA comunali ( <b><u>all. n. 04.2</u></b> ).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	"Ristrutturazione con ampliamento massimo di 150 mc per esigenze igienico-sanitarie" ( <b><u>all. n. 04.2</u></b> )
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione unifamiliare e autorimessa**

Trattasi di abitazione unifamiliare sita al civico 49 di via Nazario Sauro, risalente al 1970 disposta su 2 piani fuori terra ed un seminterrato, articolata come segue.

- Piano rialzato: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno;
- piano primo: soffitta suddivisa in 3 locali, di cui uno al grezzo;
- piano seminterrato: lavanderia, cantina, centrale termica ed autorimessa.

Il piano rialzato e quello primo presentano una sfalsatura dei solai di calpestio; è presente, infatti, una rampa di scale interna per ciascuno dei relativi piani.

**Caratteristiche:**

- portoncino di ingresso all'abitazione in legno e vetro;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimenti in: piastrelle ceramiche al piano rialzato; marmette di graniglia al piano seminterrato; rivestimento in moquette al piano primo;
- rivestimento cucina, bagni e lavanderia in piastrelle ceramiche;
- scale interne di collegamento in cemento rivestite in piastrelle;
- serramenti esterni piano rialzato: in legno e vetro singolo + secondo serramento in alluminio e vetro semplice (ad esclusione dei serramenti sul fronte strada); elementi oscuranti avvolgibili in PVC;
- serramenti esterni piano primo: in legno e vetro singolo;
- serramenti esterni piano seminterrato: in ferro e vetro singolo + secondo serramento in alluminio e vetro semplice (ad esclusione del serramento sul fronte strada);
- solai interpiano in laterocemento;
- solaio di copertura con travi in cap tipo "varese" con soprastanti tavelloni in laterizio;
- impianto elettrico ed idro-termo-sanitario sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a legna sita nella cucina del piano rialzato; al piano seminterrato è presente un ulteriore stufa a legna. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico sito nel locale CT al piano seminterrato. Nei locali dell'abitazione (piano rialzato) e in una stanza della soffitta sono presenti i radiatori lamellari metallici; la caldaia a cui erano connessi è disattivata.

L'accesso dalla pubblica strada può avvenire sia da via Nazario Sauro che da via Molino, tramite due rispettivi cancelli metallici scorrevoli ad apertura manuale. L'accesso da via Molino avviene per mezzo dell'area distinta catastalmente al NCT fg 32 part 479, anch'essa oggetto del presente rapporto di



valutazione e sui cui era presente, al momento del sopralluogo, una struttura metallica di tipo leggero dotata di copertura in PVC con funzione di protezione di autoveicoli. Tale struttura è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo ed andrà, pertanto, rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'intera area esterna colpita da pignoramento, pertanto, è costituita dall'area di sedime e pertinenza dell'edificio (NCT fg 32 part 242) e dalla particella 479.

Si precisa che l'area scoperta recintata a pertinenza dell'edificio comprende anche le particelle 243 e 77 del foglio 32 che, seppure intestate a [REDACTED], NON risultano colpite da pignoramento; i relativi confini NON sono materializzati in loco e, assieme alle particelle 242 e 479 (colpite da pignoramento), formano di fatto un unico lotto.

Dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dott. Andrea Falcinelli, è emersa la presenza di una servitù di scarico acque piovane dal fondo dominante (fg 32 part 320, corrispondente alle attuali partt 597-598, salvo altre) "attraverso il fondo servente dei signori Botosso e Sist, già distinto in catasto con i mapp. 338 e 244 stesso foglio" (corrispondenti alle attuali partt 479-78).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 3. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **313,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 49; ha un'altezza utile interna di circa m. h ml 2,82/2,83/2,84/2,85/2,88/2,92 (piano rialzato); h ml 2,02 (piano seminterrato); hm ml 2,11/1,95.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile appare in condizioni generali sufficienti per l'epoca costruttiva. L'impianto di riscaldamento appare non ordinario, stante l'utilizzo di una stufa a legna posta in cucina e presenza di ulteriore stufa a legna nel seminterrato.

Si reputa necessario un intervento, quantomeno, di ordinaria manutenzione impiantistica.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138. La valutazione è comprensiva dell'area di sedime e pertinenza dell'edificio (ente urbano).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p. rialzato (NCEU fg 32 part 242 sub 4 ex sub 3)	superf. esterna lorda	123,00	1,00	123,00	€ 525,00
Terrazzo p. rialzato (NCEU fg 32 part 242 sub 4 e sub 3)	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00	€ 525,00



Locali accessori p. seminterrato (NCEU fg 32 part 242 sub 4 ex sub 3)	superf. esterna lorda	36,00	0,50	18,00	€ 525,00
Soffitta p. primo (NCEU fg 32 part 242 sub 4 ex sub 3)	superf. esterna lorda	118,00	0,30	35,40	€ 525,00
Autorimessa p. seminterrato (NCEU fg 32 part 242 sub 2)	superf. esterna lorda	26,00	0,50	13,00	€ 525,00
		<b>313,00</b>		<b>192,40</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

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

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi/difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- sono presenti delle difformità edilizie che saranno da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- la struttura metallica di tipo leggero dotata di copertura in PVC insistente sulla part 479 andrà rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'edificio risale alla fine deli anni '60 (fine lavori del 09.10.1969 e abitabilità del 25.08.1970);
- l'impianto di riscaldamento è di tipo non ordinario: stufa a legna al piano terra e al piano seminterrato;
- immobile dotato di area esterna esclusiva con accesso sia da via N. Sauro che da via Molino;
- posizione periferica rispetto all'abitato della frazione di Bannia;
- sul fronte strada di via N. Sauro non sono presenti aree di sosta aggiuntive stante l'esigua larghezza della pubblica via.



**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Fiume Veneto.

**16.2 Valutazione corpi:****Abitazione unifamiliare e autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.010,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione p. rialzato (NCEU fg 32 part 242 sub 4 ex sub 3)	123,00	€ 525,00	€ 64.575,00
Terrazzo p. rialzato (NCEU fg 32 part 242 sub 4 e sub 3)	3,00	€ 525,00	€ 1.575,00
Locali accessori p. seminterrato (NCEU fg 32 part 242 sub 4 ex sub 3)	18,00	€ 525,00	€ 9.450,00
Soffitta p. primo (NCEU fg 32 part 242 sub 4 ex sub 3)	35,40	€ 525,00	€ 18.585,00
Autorimessa p. seminterrato (NCEU fg 32 part 242 sub 2)	13,00	€ 525,00	€ 6.825,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.010,00
Valore Corpo	€ 101.010,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.010,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.010,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione unifamiliare e autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	192,40	€ 101.010,00	€ 101.010,00



**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.151,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>79.358,50</b>
---	--------------------



**Lotto: 003 - Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)**

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: Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432).**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bannia, Via Nazario Sauro**

Note: Identificazione catastale LOTTO 3:

- NCEU fg 33 part 430 - Stalla categoria C/6

- NCT fg 33 part 432 Semin arbor di classe 4

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/2

[REDACTED] - Proprietà per 1/2

**foglio 33, particella 430**, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, superficie 96 mq, rendita € 134,49

Derivante da: Costituzione del 23.10.2009.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

NORD-EST: fg 33 part 431

SUD-EST: fg fg 33 part 432

SUD-OVEST: fg 33 partt 429-154-456

NORD-OVEST: fg 33 part 431

Note: I dati indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/2

[REDACTED] - Proprietà per 1/2

**sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 33, particella 432**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 7760 mq, reddito dominicale: € 68,13, reddito agrario: € 44,08

Derivante da: Frazionamento del 12.10.2009.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

NORD-EST: fg 33 part 467

SUD-EST: fg fg 33 part 70

SUD-OVEST: fg 33 part 429

NORD-OVEST: fg 33 partt 430-431

Note: I dati indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una volta proceduto alla demolizione del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, si dovrà procedere al necessario aggiornamento catastale.

Pratiche di aggiornamento catastale a seguito della demolizione della stalla eseguita senza titolo: tipo mappale e docfa di demolizione + spese catastali + spese tecniche (importo stimato):



€ 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

**Informazioni in merito alla conformità catastale:** A seguito del sopralluogo eseguito è stata rilevata la presenza di diversi manufatti, taluni precari, realizzati in assenza di titolo abilitativo. Stante l'appurata insanabilità, anche a seguito di confronto con l'ufficio tecnico comunale, essi andranno rimossi con conseguente necessità di provvedere al relativo aggiornamento catastale, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario. Di tutto ciò si è tenuto conto nella formulazione della valutazione del presente lotto di vendita.

**Identificativo corpo: Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429).**

**Deposito [C2] sito in frazione: Bannia, Via Nazario Sauro**

Note: Identificazione catastale LOTTO 3:

- NCEU fg 33 part 71 - Deposito categoria C/2
- NCT fg 33 part 429 Semin arbor di classe 4

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000  
**foglio 33, particella 71**, scheda catastale presente, indirizzo Via Nazario Sauro, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/2, classe 1, consistenza 174 mq, superficie 351 mq, rendita € 152,77

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987 - Variazione toponomastica del 25.03.2016 - Variazione nel classamento del 23.10.2010

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

NORD-EST: fg 33 part 429

SUD-EST: fg fg 33 partt 70-388

SUD-OVEST: fg 33 part 157

NORD-OVEST: fg 33 partt 153-456

Note: I dati indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000

**sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 33, particella 429**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 1430 mq, reddito dominicale: € 12,56, reddito agrario: € 8,12

Derivante da: Frazionamento del 09.10.2009

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

NORD-EST: fg 33 partt 430-432

SUD-EST: fg fg 33 part 70

SUD-OVEST: fg 33 part 71

NORD-OVEST: fg 33 part 456

Note: I dati indicati sono stati desunti dalle visure agli atti.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una volta proceduto alla demolizione delle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo, si dovrà procedere al necessario aggiornamento catastale

Pratiche di aggiornamento catastale a seguito della demolizione dei corpi eseguiti senza titolo: tipo mappale e docfa di demolizione + spese catastali + spese tecniche (importo stimato): €



1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

**Informazioni in merito alla conformità catastale:** A seguito del sopralluogo eseguito è stata rilevata la presenza di diversi manufatti, taluni precari, realizzati in assenza di titolo abilitativo. Stante l'appurata insanabilità, anche a seguito di confronto con l'ufficio tecnico comunale, essi andranno rimossi con conseguente necessità di provvedere al relativo aggiornamento catastale, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario. Di tutto ciò si è tenuto conto nella formulazione della valutazione del presente lotto di vendita.

#### 18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreni agricoli con accesso da via Nazario Sauro, posti nella periferia sud dell'abitato di Bannia, località del comune di Fiume Veneto. Sono presenti dei manufatti aventi carattere prettamente agricolo che risultano nella quasi totalità abusivi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone (15 km ca), Portogruaro (20 km ca).

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** centri storici dei comuni di Pordenone e Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 19.STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fiume Veneto (PN), Via Nazario Sauro**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)

**Deposito [C2] sito in Fiume Veneto (PN), Via Nazario Sauro**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole (all. n. 05.2):**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 28/02/2024 ai nn. 451/2024, **trascritto a Pordenone in data 10/04/2024 ai nn. 4969/3845.**

Immobili colpiti in Fiume Veneto (LOTTE 1 – 2 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 242-479: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479;
- NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432: LOTTO 3.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 09/05/2023 ai nn. 1011/2023, **trascritto a Pordenone in data 29/05/2023 ai nn. 7518/5861.**

Immobili colpiti in Fiume Veneto (LOTTE 1 – 2 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 242-479: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479;
- NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432: LOTTO 3.

I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio dr. Claudio Volpe in data 28/03/2017 ai nn. 18585/11639, **iscritta a Pordenone in data 28/04/2017 ai nn. 5705/990**, importo ipoteca: € 135.000,00; importo capitale: € 90.000,00.

Immobili colpiti, fra maggior consistenza, siti in Fiume Veneto (LOTTE 1 – 2 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 part 78 subb 1-2, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 32 part 242 subb 2-3, NCT fg 32 partt 242-479: LOTTO 2 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 242 subb 2-4, NCT fg 32 partt 242-479;
- NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432: LOTTO 3.

I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio dr. Giorgio Pertegato in data 19/05/2006 ai nn. 262320/13517, **iscritta a Pordenone in data 06/06/2006 ai nn. 2925/10344**, importo ipoteca: € 175.000,00, importo capitale: € 100.000,00.

Immobili colpiti siti in Fiume Veneto (LOTTE 1 – 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE):

- NCEU fg 32 partt 78-481, NCT fg 32 part 78: LOTTO 1 ad oggi identificato, a seguito dell'aggiornamento intervenuto, al NCEU fg 32 part 78 sub 3, NCT fg 32 part 78;
- NCEU fg 33 partt 71-155, NCT fg 33 partt 71-151: LOTTO 3 ad oggi identificato al NCEU fg 33 partt 71-430, NCT fg 33 partt 71-430-429-432.

I DATI ORIGINARI SONO STATI DESUNTI DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI A FIRMA DEL NOTAIO DR. ANDREA FALCINELLI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)



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

**Identificativo corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in Fiume Veneto (PN), Via Nazario Sauro

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**Avvertenze ulteriori:** -

**Identificativo corpo:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)

**Deposito [C2]** sito in Fiume Veneto (PN), Via Nazario Sauro

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**Avvertenze ulteriori:** -

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - PROPRIETARIO

PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI [REDACTED] -

PROPRIETARIA PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI **proprietario/i ante ventennio**

**ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dr. Salice, in data 16/07/1966, ai nn. 40851; registrato a Pordenone, in data 27/07/1966, ai nn. 4986/vol. 196; trascritto a Udine, in data 04/08/1966, ai nn. 16151/14565.

Note: L'atto si riferisce agli immobili censiti, ad oggi, come segue: NCEU fg 33 part 430; NCT fg 33 partt 430: derivante dal frazionamento della part 151 (ex 119/b); NCT fg 33 part 432.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - PROPRIETARIO

**proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dr.

Salice, in data 17/12/1966, ai nn. 42510; registrato a Pordenone, in data 28/12/1966, ai nn. 8251/vol. 199, mod. II; trascritto a Udine, in data 16/01/1967, ai nn. 1073/982.

Note: L'atto si riferisce agli immobili censiti, ad oggi, come segue: NCEU fg 33 part 71 NCT fg 33 partt 71: derivante dalla fusione della part 71 con la part 428 (già partt 155, ex 119/e) NCT fg 33 part 429: derivante dalla soppressione, per frazionamento, della part 155.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)



**23. PRATICHE EDILIZIE:****Deposito [C2]** sito in frazione: **Bannia, Via Nazario Sauro**Numero pratica: 294 (**all. n. 03.5**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: fabbricato adibito a ricovero attrezzature agricole

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/11/1986 al n. di prot. 9791

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: lire 219.000 (= euro 113,10). Importo residuo: € 0,00.

NOTE: La pratica di condono edilizio aveva ad oggetto esclusivamente una tettoia aperta di mq 63,43 (vedasi relativo **all. n. 03.5**); la situazione attuale risulta, pertanto, non regolare e le relative opere per il ripristino dei luoghi, non essendo sanabili, andranno demolite a cura e spese dell'aggiudicatario (**v. all. n. 03.1**).**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)**23.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di formale accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, non è stato possibile rilevare la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la stalla censita catastalmente al fg 33 part 430.

Demolizione e smaltimento stalla, compreso materiale in eternit (importo indicativo): € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)**Deposito [C2]**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il manufatto di circa 160 mq (fg 33 part 71) era stato oggetto di pratica di condono edilizio n. 294 del 1986 ed aveva ad oggetto esclusivamente una tettoia aperta di mq 63,43 (vedasi relativo **all. n. 03.5**); la situazione attuale risulta, pertanto, non regolare e le relative opere per il ripristino dei luoghi, non essendo sanabili, andranno demolite a cura e spese dell'aggiudicatario (**v. all. n. 03.1**).

Demolizione e smaltimento per ripristino situazione condonata, compreso materiale in eternit (importo indicativo): € 6.000,00

Demolizione e smaltimento altri corpi di fabbrica (tettoie e cisterna), compreso materiale in eternit (importo indicativo): € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 11.000,00****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)**23.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] e Deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E6 - AGRICOLA PRODUTTIVA
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica in cui si evidenzia, tra le altre informazioni, anche l'assoggettamento dei beni alla fascia di rispetto corsi d'acqua ex art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 ( <b><u>all. n. 03.4</u></b> ).



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-430-429-432)

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)**

**NCEU/NCT FG 33 PART 430**

Trattasi di manufatto in legno adibito a stalla per cavalli, sviluppata ad un solo piano fuori terra, composto da n. 3 locali stalla, deposito, fienile e tettoia aperta (per complessivi mq 100 circa di sagoma).

L'accesso avviene per tramite del tratto privato di via Nazario Sauro (fg 33 partt 207-158-435-221-157-434-71-153-456-429) che risulta, nella parte finale verso nord-est non asfaltato.

L'area pertinenziale, censita con la particella 430 (ente urbano di catastali mq 1.465), risulta recintata con staccionata in legno e lasciata inerbita per la sgambatura dei cavalli (lungo il lato sud-est la staccionata NON coincide con il confine catastale).

Caratteristiche:

- struttura portante verticale e tamponamenti in legno;
- copertura parte in pannelli tipo "monopanel", parte in onduline di lamiera e **parte in lastre di eternit**.

**NCT FG 33 PART 432**

Terreno di catastali mq 7.760, parte lasciato incolto, parte adibito ad orto e, per circa il 60% della superficie, rimboschita con piante di varia essenza: tigli, platani, acacie, etc. di età non superiore ai 20 anni.

Nella posizione centrale della part 432 è stata rilevata la presenza di un modesto manufatto in legno (la classica "casetta in legno"): anch'essa andrà rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

La proprietà non risulta recintata.

Dalla relazione notarile agli atti a firma del notaio dott. Andrea Falcinelli, è emersa la presenza di una *"servitù di transito per ogni uso e mezzo su una striscia di terreno della larghezza di 4 metri a partire dalla strada comunale di Taiedo, la cui mezzeria si trova in corrispondenza del lato nord-ovest del già mapp. 119/c al foglio 33, a carico dei già mappali 119/c e 119/D e a favore dei già foglio 33, mappali 119/b e 71"*.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **9.225,00**

E' posto al piano: -

L'edificio è stato costruito nel: -

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

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

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile (fg 33 part 430) appare in condizioni consone per la destinazione cui è adibito.

Si segnala la presenza di lastre di eternit costituenti parte della copertura della stalla: in sede di rimozione del manufatto (in quanto non sanabile) andrà smaltito nel rispetto della normativa, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario. Di quanto prima si è tenuto conto nella valutazione del presente lotto di vendita.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si ritiene di valutare il corpo del presente lotto 3 come terreno agricolo, stante la non sanabilità della stalla ivi presente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno NCT fg 33 part 430	superf. esterna lorda	1.465,00	1,00	1.465,00	€ 4,50
Terreno NCT fg 33 part 432	superf. esterna lorda	7.760,00	1,00	7.760,00	€ 4,50
				<b>9.225,00</b>	

Descrizione: **Deposito [C2]** di cui al punto **Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)**

#### NCEU/NCT FG 33 PART 71

Trattasi di manufatto avente struttura verticale in cemento gettato in opera, tamponamenti in blocchi di cls, copertura in legno con manto parte in pannelli del tipo "monopanel" e parte in elementi di laterizio, pavimenti in cls liscio, sviluppato ad un solo piano fuori terra, composto da n. 5 locali adibiti a deposito/ripostiglio, wc, portico (per complessivi mq 160 circa di sagoma).

In corpo staccato sono presenti ulteriori corpi di fabbrica realizzati in legno ed aventi carattere precario, oltre ad una cisterna di carburante (non più in uso) e relativa tettoia di protezione; rilevata anche la presenza di calcinacci (alcini interessanti anche la part 429 fg 33). Il tutto andrà smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario.

La particella 71, nella sua porzione sud-est, vede la presenza di un laghetto formatosi per lo sgorgare di una sorgente di acqua.

L'accesso avviene per tramite del tratto privato di via Nazario Sauro (fg 33 partt 207-158-435-221-157-434-71-153-456-429) che risulta, nella parte finale verso nor-est non asfaltato.

L'area pertinenziale, censita con la particella 71 (ente urbano di catastali mq 2.040), risulta recintata con rete metallica plastificata, sia sul fronte strada che sugli altri lati.

Si segnala la presenza di alcune lastre di eternit accatastate alla rinfusa e che andranno anch'esse smaltite a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il manufatto di circa 160 mq era stato oggetto di pratica di condono edilizio n. 294 del 1986 ed aveva ad oggetto esclusivamente una tettoia aperta di mq 63,43 (vedasi relativo **all. n. 03.5**); la situazione attuale risulta, pertanto, non regolare e le relative opere per il ripristino dei luoghi, non essendo sanabili, andranno demolite a cura e spese dell'aggiudicatario (v. **all. n. 03.1**).

Di quanto prima si è tenuto conto nella valutazione del presente lotto di vendita.



**NCT FG 33 PART 429**

Terreno di catastali mq 1.430 adibita, al momento del sopralluogo, al parcheggio automezzi; l'area presenta superficie inghiaiaata.

La proprietà non risulta recintata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.470,00**

E' posto al piano: -

L'edificio è stato costruito nel: -

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

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

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138, limitatamente alla porzione di fabbricato condonata con pratica n. 294 del 06.11.1986. Si ritiene di valutare il resto del corpo del presente lotto 3 come terreno agricolo, stante la non sanabilità di tutti gli altri manufatti ivi presenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Tettoia conforme NCEU fg 33 part 71	superf. esterna lorda	63,00	1,00	63,00	€ 100,00
Terreno pertinenziale NCT fg 33 part 71 (= mq 2.040 - mq 63)	superf. esterna lorda	1.977,00	1,00	1.977,00	€ 7,00
Terreno NCT fg 33 part 429 (sup. catastale)	superf. esterna lorda		1,00	1.430,00	€ 5,00
		<b>3.470,00</b>		<b>3.470,00</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Extraurbana

Tipo di destinazione:

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250,00

Valore di mercato max (€/mq): 350,00



**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi/difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) sono presenti dei corpi insanabili che andranno demoliti a cura e spese dell'aggiudicatario (con anche presenza di eternit);
- d) sono presenti difformità catastali da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- e) l'accesso avviene attraverso porzione privata di via Nazario Sauro, in parte non asfaltata;
- f) posizione periferica rispetto all'abitato della frazione di Bannia.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fiume Veneto.

**24.2 Valutazione corpi:**

**Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.512,50.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Terreno NCT fg 33 part 430	1.465,00	€ 4,50	€ 6.592,50
Terreno NCT fg 33 part 432	7.760,00	€ 4,50	€ 34.920,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.512,50
Valore Corpo	€ 41.512,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.512,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.512,50

**Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429). Deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.289,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Tettoia conforme NCEU fg 33 part 71	63,00	€ 100,00	€ 6.300,00
Terreno pertinenziale NCT	1.977,00	€ 7,00	€ 13.839,00



fg 33 part 71 (mq 2.040 - mq 63)			
Terreno NCT fg 33 part 429 (sup. catastale)	1.430,00	€ 5,00	€ 7.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 27.289,00
Valore Corpo	€ 27.289,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.289,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.289,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 430-432)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	9.225,00	€ 41.512,50	€ 41.512,50
Terreni agricoli e manufatti (fg 33 partt 71-429)	Deposito [C2]	3.470,00	€ 27.289,00	€ 27.289,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.320,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.081,28
---	-------------



**Allegati - PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 1) IMMOBILE IN FIUME VENETO, VIA N. SAURO N. 51  
NCEU FG 32 PART 78 SUBB 1-2

Allegato 01.1 - Schema di rilievo

Allegato 01.2.1 - Visure catastali pre-aggiornamento

Allegato 01.2.2 - Aggiornamento catastale (tipo mappale + docfa) e visure aggiornate

Allegato 01.3.1 - Elaborato planimetrico e planimetria catastale pre-aggiornamento

Allegato 01.3.2 - Elaborato planimetrico e planimetrie catastali aggiornate

Allegato 01.4 - Pratiche edilizie:

Nulla osta del 12.05.1969, prot. n. 2482 (**all. n. 01.4.1**)

Nulla osta del 12.04.1973, prot. n. 2118 (**all. n. 01.4.2**)

Autorizzazione del 22.12.1992, n. 174/92 (**all. n. 01.4.3**)

C.E. in sanatoria del 14.01.2002, n. 3.541/95 (**all. n. 01.4.4**)

Comunicazione dell'ufficio tecnico comunale (**all. n. 01.4.5**)

Allegato 01.5 - Documentazione fotografica

Allegato 01.6 - Verbale di accesso

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 2) IMMOBILE IN FIUME VENETO, VIA N. SAURO N. 49  
NCEU FG 32 PART 242 SUBB 2-3 + NCT FG 32 PART 479

Allegato 02.1 - Schema di rilievo

Allegato 02.2.1 - Visure catastali pre-aggiornamento

Allegato 02.2.2 - Aggiornamento catastale (tipo mappale + docfa) e visure aggiornate

Allegato 02.3.1 - Elaborato planimetrico e planimetrie catastali pre-aggiornamento

Allegato 02.3.2 - Elaborato planimetrico e planimetria catastale aggiornata del sub 4 (ex sub 3)

Allegato 02.4 - Licenza di costruzione del 06.10.1967, prat. n. 16/1967

Allegato 02.5 - Documentazione fotografica

Allegato 02.6 - Verbale di accesso

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 3) TERRENI AGRICOLI E MANUFATTI  
NCEU FG 33 PARTT 71-430, NCT FG 33 PARTT 71-430-429-432

Allegato 03.1 - Schema di rilievo part 71

Allegato 03.2 - Estratto di mappa e visure catastali

Allegato 03.3 - Elaborati planimetrici e planimetrie catastali

Allegato 03.4 - Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 03.5 - Pratica di condono n. 294 del 06.11.01986

Allegato 03.6 - Documentazione fotografica

Allegato 03.7 - Verbale di accesso

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI 1) e 2)

Allegato 04.1 - Estratto di mappa pre-aggiornamenti (**all. n. 04.1.1**) e post-aggiornamenti (**all. n. 04.1.2**)

Allegato 04.2 - Estratto PRGC + NTA

Allegato 04.3 - Atto di compravendita del 29.09.1964, rep. n. 9938

Allegato 04.4 - Atto di compravendita del 20.09.1968, rep. n. 13721

Allegato 04.5 - Atto di compravendita del 08.06.1985, rep. n. 37722

Allegato 04.6 - Comunicazione archivio notarile UD relativo all'atto 17.12.1966, rep. n. 42510

Allegato 04.7 - Atto di compravendite del 11.10.1999, rep. n. 36108

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Allegato 05.1 - Certificati di matrimonio/anagrafici degli esecutati

Allegato 05.2 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 24.08.2024

Data generazione:

26-08-2024 16:55:12

L'Esperto alla stima  
**Geom. Andrea Pasi**

