

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare n. 133/2024

contro

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. ANTONIO ALBENZIO

**NOTA INTEGRATIVA ELABORATO PERITALE
LOTTO 1**

In risposta alla mail del 26 gennaio u.s. formulata dal Sostituto Custode, si precisa che il cancello carraio menzionato, alla data del sopralluogo per le formalità estimative, risultava completamente ricolmo e avvolto da vegetazione spontanea. Tale situazione non ha consentito allo scrivente di prenderne visione.

In data odierna, a seguito della segnalazione, lo scrivente si recava in loco al fine di verificare quanto riscontrato dal Custode; il cancello carraio rilevato, ancorché visibile a seguito di presumibile intervento di sfalcio e pulizia del fondo confinante non pignorato, risultava in apparente stato di abbandono.

Da quanto verificato in loco, il mappale 215 non risulta intercluso poiché in affaccio sulla pubblica Strada Brussa (chiaro indice che l'accesso carraio menzionato dal Custode risulta essere secondario ed inutilizzato).

Dalle verifiche esperite dallo scrivente, non è emersa documentazione probatoria rispetto ad eventuali servitù trascritte nei Registri Immobiliari;

Si segnala inoltre che le evidenti condizioni di abbandono del passo carraio (circostanza certamente protratta negli anni) portano a dedurre la totale inattività del transito.

Specificato quanto sopra, l'esistenza del cancello carraio (e l'eventuale servitù di transito qualora mai fosse provata), a parere dello scrivente, non influisce in alcun modo sulla valutazione dell'immobile pignorato già dichiarata nella perizia di stima dd.. 06/08/2025 depositata agli atti; tale valutazione deriva dalla mera consistenza del fondo di cui al mappale 27, ossia bene comune non censibile, adibito al solo transito pedonale (verso la centrale termica) e carraio (verso le autorimesse), non destinabile ad altri usi e scopi, non recintabile e neppure autonomamente usufruibile senza comprometterne l'utilizzo anche alle altre unità costituenti il compendio immobiliare nella sua interezza.

Maniago lì, 27/01/2026

- All. 1 – mail dd. 26/01/26 Sostituto Custode;
All. 2 – elaborato planimetrico;
All. 3 – documentazione fotografica;

Il C.T.U.
Santin p.i. Graziano



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **133/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - Negozio, 3 -
Terreno/Capezzagna, [REDACTED]
[REDACTED]

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax:
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Brussa - Castello di Brussa - Caorle (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: Unico

Categoria: Negozio [N]

Dati Catastali:

Proprieta' 1/1

Foglio 5, particella 27, subalterno 6, scheda catastale T20394, indirizzo Strada Brussa, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.45, superficie 50, rendita € 418,33

Foglio 5, particella 27, subalterno 12, scheda catastale T20393, indirizzo Strada Brussa, piano T, categoria C/1, classe 10, consistenza mq.77, rendita € 1.153,25

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 3 - Terreno/Capezzagna

Corpo: Unico

Categoria: Terreno [T]

Dati Catastali:

Foglio 47, particella 520, qualità incolt prod, superficie catastale 02.70, reddito dominicale: € 0,11, reddito agricolo € 0,01

2. Possesso

Bene: Strada di Brussa - Castello di Brussa - Caorle (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: Unico

Possesso: Libero

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 3 - Terreno/Capezzagna

Corpo: Unico

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Brussa - Castello di Brussa - Caorle (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 3 - Terreno/Capezzagna

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada di Brussa - Castello di Brussa - Caorle (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: Unico

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 3 - Terreno/Capezzagna

Corpo: Unico

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

.

Beni: Strada di Brussa - Castello di Brussa - Caorle (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

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

Lotto: 3 - Terreno/Capezzagna

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada di Brussa - Castello di Brussa - Caorle (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: Unico

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

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

Lotto: 3 - Terreno/Capezzagna

Corpo: Unico

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada di Brussa - Castello di Brussa - Caorle (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

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

Lotto: 3 - Terreno/Capezzagna

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada di Brussa - Castello di Brussa - Caorle (VE)

Lotto: 1 - Negozio

Prezzo base d'asta: € 120.285,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 3 - Terreno/Capezzagna

Prezzo base d'asta: € 1.147,00

Premessa

Il sottoscritto Santin per.ind.Graziano, libero professionista con studio in Maniago Viale della Vittoria n.9/C, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.171, in data 23.04.2025 (All.1) è stato nominato dal G.E. dott. Antonio Albenzio, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

I sopralluoghi si sono svolti in giorno 10 Luglio alle ore 11:00 per il Lotto 1 (Verbale di sopralluogo All.1_2), il giorno 03.07.2025 alle ore 11:25 per il Lotto 2 (Verbale di sopralluogo All.2_2) ed il giorno 03.07.2025 alle ore 11:00 per il Lotto 3 (Verbale di sopralluogo All.3_2), presso gli immobili oggetto di esecuzione in presenza del nominato custode giudiziario geom. Andrea Falomo e del fabbro che ha consentito l'accesso forzato all'immobile di Caorle in quanto gli esecutati sono irreperibili.

Dopo le operazioni di rito, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni peritali affidate ed ha anche rilevato tutte le misure necessarie a restituire il rilievo grafico e scattato alcune fotografie.

Si è provveduto a costituire tre Lotti: Lotto 1: Negozio in Comune di Caorle, Lotto 2: Terreno ad uso giardino e Lotto 3: Terreno ad uso capezzagna in Comune di Portogruaro.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Castello di Brussa**
Strada di Brussa

Lotto: 1 - Negozio

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: Unico.

Negozio [N] sito in Portogruaro (VE) frazione: Castello di Brussa, Strada di Brussa

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa **All.1_4**, Elaborato planimetrico **All.1_8**,
Visura catastale **All.1_5**

Intestazione:

Proprieta' 1/1

Foglio 5, particella 27, subalterno 6, scheda catastale T20394 (**All.1_9**), indirizzo Strada Brussa,
piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.45, superficie 50, rendita € 418,33

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 18/05/1995 in atti dal 21/04/1999 div distrib-classamento (n.8949.1/1995)
- Variazione del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione nel classamento del 11/02/1986 in atti dal 21/04/1999 (n. 439.2/1986)

Confini: Nord ed Est corte comune, Ovest mapp.27 sub.12, Sud mapp.215

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa **All.1_4**, Elaborato planimetrico **All.1_8**,
Visura catastale **All.1_6**

Intestazione:

Proprieta' 1/1

Foglio 5, particella 27, subalterno 12, scheda catastale T20393 (**All.1_10**), indirizzo Strada
Brussa, piano T, categoria C/1, classe 10, consistenza mq.77, rendita € 1.153,25

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione nel classamento del 16/12/2004 Pratica n.VE0281932 in atti dal 16/12/2004
Variazione di classamento (n.34263.1/2004)
- Variazione del 16/12/2003 Pratica n. 262462 in atti dal 16/12/2003 Divisione-Fusione
(n.9179.1/2003)

Confini: Nord, Ovest e Sud corte comune, Est mapp.27 sub.6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si evidenzia che l'elaborato planimetrico deve essere aggiornato in quanto nella mappa tutti i fabbricati sono identificati con il mappale 27 mentre nell'elaborato planimetrico il fabbricato più a nord, staccato dal corpo principale, viene identificato con il mappale 197.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica Docfa per aggiornamento Elaborato planimetrico

Oneri Totali: € 500,00

Si dichiara comunque la conformità catastale degli immobili oggetto di esecuzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

N.2 unità immobiliari ad uso commerciale (attualmente non in attività) formanti un unico negozio al piano terra di un complesso immobiliare di due piani che comprende quattro unità immobiliari principali oltre a due accessori in corpo staccato. Il tutto insistente su lotto di base e pertinenza mappale 27, la cui area scoperta è di godimento comune tra tutte le unità immobiliari, ivi comprese quelle sottoposte a pignoramento immobiliare. Il centro abitato è denominato Castello di Brussa, posizionato nella periferia nord-orientale del Comune di Caorle, distante km.7 dall'Oasi naturalistica Vallevvecchia di Brussa (spiaggia balneabile), km.25 dal capoluogo comunale, km.44 da Portogruaro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi paesaggistica Vallevvecchia di Brussa.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/12/2016 ai nn. 724; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2017 ai nn. 3597/579; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/08/2024 ai nn. 2199 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/09/2024 ai nn.32300/24054.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è un condominio

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

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

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

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.1_19 e 1_20)

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, considerato che la caldaia è disastata e non funzionante quindi irrimediabilmente recuperabile, è stato simulato l'impianto (Dichiarazione allegata all'APE All.1_19 e 1_20).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà **proprietario ante ventennio** all'11/08/1995

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprietà 1/1 dal 11/08/1995 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasqualis, in data 11/08/1995, ai nn.9388 (All.1_18); registrato a Portogruaro il 30/08/1995 n.203 S1/V; trascritto a Venezia in data 24/08/1995, ai nn.18860/13537.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 150-66 (All.1_12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Riattamento, ampliamento e sopraelevazione

Rilascio in data 12/05/1966

Abitabilità/agibilità in data 11/03/1970 al n. di prot. 150/66 (All.1_13)

Numero pratica: 261-95 (All.1_14)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Modifiche interne

Rilascio in data 31/07/1995

Numero pratica: (All.1_15)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Demolizione di tramezze interne

Presentazione in data 17/03/1997 al n. di prot. 7757

Numero pratica: 301/2003 (All.1_16)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione del piano terra, con parziale cambio di destinazione d'uso, da artigianale a commerciale, e del piano primo ad uso residenza

Rilascio in data 18/09/2003

Agibilità in data 25/08/2005 al n. di prot.37708 (All.1_17)

7.1 Conformità edilizia:

Negozio [N]

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Negozio [N]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1 - Zone di espansione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.1_11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozio [N]** di cui al punto **Unico**

Le due unità immobiliari ad uso commerciale si sviluppano per l'intero piano terra di un complesso immobiliare di due piani che comprende quattro unità immobiliari principali oltre a due accessori (foto 1, 2, 3 e 4).

Le altre due unità immobiliari principali sono ad uso residenziale e sono poste al piano primo soprastante i due negozi oggetto di esecuzione.

Entrambi i negozi vengono inclusi in un unico lotto in quanto non vi è una divisione fisica tra le due unità, l'unico elemento che li divide è rappresentato da un serramento in alluminio ad ante apribili con vetri trasparenti.

Le unità si trovano in uno stato di abbandono con diversi lavori di manutenzione da eseguire; presentano pavimento in piastre di graniglia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con parte delle pareti rivestite con piastrelle. I serramenti esterni sono in profili di ferro con vetro semplice ad eccezione della vetrata di ingresso del negozio sub.6 che è in alluminio anodizzato color bronzo.

Il negozio sub.6 (foto 5, 6, 7 e 8) ha l'ingresso principale su Via Strada Brussa n.455, è dotato di un lavandino posto nel vano sottoscala e di una porta di comunicazione con il vano ingresso/scala di proprietà

dell'appartamento sub.10.

Il negozio sub.12 (foto 9, 10, 11 e 12) ha l'ingresso principale posto ad est da Via Claudia n.3, e un ulteriore accesso posto a nord che dall'esterno permette l'accesso al disimpegno del servizio; quest'ultimo è dotato di lavello, water e di una doccia a pavimento.

Al piano terra sull'angolo nord-ovest trova spazio un vano tecnico ad uso centrale termica (foto 13) comune ai due negozi sub.6 e 12 di cui trattasi e all'appartamento sub.10 posto al primo piano.

Le apparecchiature e gli impianti in esso contenute sono inutilizzabili.

La pertinenza esterna, utilizzata a parcheggio ed area di manovra, è un bene comune non censibile collegata alle due unità immobiliari oggetto della procedura, ai due appartamenti sub.10 e sub.11 oltre che ai due accessori identificati con i sub.1 e 3 del mapp.197.

Non si dichiara la conformità degli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,10**

E' posto al piano: T

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio sub.6	sup lorda di pavimento	1,00	51,50	€ 1.000,00
Negozio sub.12	sup lorda di pavimento	1,00	90,60	€ 1.000,00

142,10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie catastale senza ulteriori verifiche in loco, così dicasi per i confini.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del

registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Caorle; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI); Borsino Immobiliare F.I.M.A.A..

8.2 Valutazione corpi:

Unico. Negozio [N]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio sub.6	51,50	€ 1.000,00	€ 51.500,00
Negozio sub.12	90,60	€ 1.000,00	€ 90.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.100,00
Valore Finale			€ 142.100,00
Valore corpo			€ 142.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Negozio [N]	142,10	€ 142.100,00	€ 142.100,00

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%)

€ 21.315,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 120.285,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[illegible][illegible]

██████████	██████████	██████████	██████████████████	██████████████████
██████████	██████████████████	██████████	██████████	██████████

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------

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

--	--

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 3 - Terreno/Capezzagna

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: Unico.

Terreno [T] sito in Portogruaro (VE) CAP: 30026

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 47, particella 520, qualità incolt prod, superficie catastale 02.70, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario € 0,01

Derivante da:

- Tabella di variazione del 13/06/1988 Pratica n. VE0215768 in atti dal 02/11/2004 (n. 300501.1/1988)

- Frazionamento in atti dal 27/04/1989 (n. 1985)

- Frazionamento del 22/11/1975 in atti dal 08/02/1982 (n. 38981)

Confini: Nord mapp.774, 781 e 782, Est mapp.596, Sud mapp.1025, Ovest strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: 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

19.STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/12/2016 ai nn. 724; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2017 ai nn. 3597/579; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/08/2024 ai nn. 2199 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/09/2024 ai nn. 32300/24054.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

al 27/07/1985.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000 dal 27/07/1985 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Americo Pasqualis, in data 27/07/1985, ai nn. 83269/26586 (All.3_7); registrato a Portogruaro, in data 16/08/1985, ai nn. 1494-142/1; trascritto a Venezia, in data 17/08/1985, ai nn. 13597/10427.

23. PRATICHE EDILIZIE:**23.1 Conformità edilizia:**

Terreno [T]

23.2 Conformità urbanistica**Terreno [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	C1/s RESIDENZIALE DI NUOVA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi CDU All.3_6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **Unico**

Trattasi di fatto di un terreno utilizzato a capezzagna (Documentazione fotografica **All.3_8**), da e per i terreni agricoli posti ad est, che comprende anche parte del fossato posto a fianco della stessa capezzagna come confermato dalla foto area sovrapposta alla mappa catastale che si allega (Doc. fotografica **All.3_8**).

L'accesso a detto terreno avviene da Via giulia a Fianco del mappale 1025 posto al civico 57, della stessa via pubblica, che risulta essere la residenza dell'esecutato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **270,00**

E' posto al piano: T

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capezzagna	sup lorda di pavimento	1,00	270,00	€ 5,00

270,00

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie catastale senza ulteriori verifiche in loco, così dicasi per i confini.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Portogruaro.

24. Valutazione corpi:**Unico. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capezzagna	270,00	€ 5,00	€ 1.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.350,00
Valore Finale			€ 1.350,00
Valore corpo			€ 1.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Terreno [T]	270,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 202,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.147,50

Data generazione: 06-08-2025

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin