


---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Alto Vicentino Credito Coop di Schio Pedemonte e Roana  
Soc Coop**

contro: 

N° Gen. Rep. **102/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Capannone con annessi uffici e servizi**

Esperto alla stima: **Ing. Lorenzo Quattrin**

Codice fiscale: **QTTLNZ64E31G888W**

Partita IVA: **01053060933**

Studio in: **Via Montello 27 - 33080 Zoppola**

Telefono: **0434574707**

Fax:

Email: **studio.quattrin.ing@gmail.com**

Pec: **lorenzo.quattrin@ingpec.eu**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Descrizione zona:** L'immobile è localizzato nella Zona Commerciale/Artigianale di Sacilato a Villanova Sant'Antonio di Fossalta di Portogruaro (VE). Ben raggiungibile dalla S.S. 14 Triestina.

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali** [redacted] con sede in [redacted] - P.iva [redacted] foglio 15, particella 295, subalterno 4, indirizzo Piazza San Biagio / Via dell'Artigianato n. 11, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria D/8, rendita € 4.992,00

### 2. Possesso

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Possesso:** Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2015 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Portogruaro il 02/03/2017 ai nn.893 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6 con tacito rinnovo, scadenza 19/01/2028

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Creditori Iscritti:** Hypo Alpe Adria Bank s.p.a., Banca Alto Vicentino Credito Cooperativo S.C.P.A., Cassa Rurale ed Artigiana di Roana - Credito Cooperativo - Società Cooperativa, Unicredit s.p.a., [REDACTED] Banco Popolare Società Cooperativa, Banca Alto Vicentino Credito Coop di Schio Pedemonte e Roana Soc Coop

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Prezzo da libero:** € 179.800,00

**Prezzo da occupato:** € 179.800,00

## Premessa

Il sottoscritto Quattrin Lorenzo, ingegnere, nato a Pordenone il 31.05.1964, residente a Pordenone (PN) in via Oberdan n. 5/1, libero professionista iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Pordenone al n. 541/A, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 27, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 20.03.2019, in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 07.05.2019, alla presenza del sostituto custode giudiziario Michele Tomasella, ho provveduto ad ispezionare internamente ed esternamente gli immobili oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

In data 06.08.2019, è stato effettuato un secondo sopralluogo, divenuto necessario per constatare i danni subiti dall'immobile oggetto di perizia a seguito delle abbondanti piogge del 02.08.2019

Ho provveduto altresì ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Formazione dei lotti:

Trattandosi di unità immobiliare ad uso commerciale-artigianale, composta da magazzino ed uffici, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto.

Beni in **Fossalta Di Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione **Villanova Sant'Antonio**  
Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11

**Lotto: 001 - Capannone con annessi uffici e servizi**

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: **A - Capannone con annessi uffici e servizi.**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Villanova Sant'Antonio, Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di [redacted] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [redacted]  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] P.iva [redacted] foglio 15, particella 295, subalterno 4, indirizzo Piazza San Biagio / Via dell'Artigianato n. 11, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria D/8, rendita € 4.992,00

Derivante da:

- Istrumento (atto pubblico) del 10/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/01/2006 Repertorio n. 11756 Rogante ROCCO GIUSI sede LATISANA. COMPRAVENDITA (n. 940.1/2006)
- Istrumento (atto pubblico) del 02/12/2010 Nota presentata con Modello unico in atti dal 16/12/2010 Repertorio n. 33288 Rogante ZANELLATO STEFANO sede CONSELVE. FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 24941.1/2010)

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario con: foglio n. 15 particella 55, particella 593.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato, nella zona uffici/servizi, ha subito una variazione alle ripartizioni interne al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: La stanza open-space al piano primo è stata suddivisa in due zone tramite paretina in cartongesso.

Aggiornamento planimetrie catastali: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

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

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

L'immobile oggetto di stima è sito nella Zona Commerciale/Artigianale di Sacilato a Villanova Sant'Antonio di Fossalta di Portogruaro. La zona è di facile accesso tramite la S.S. 14 e ben avviata, infatti sono insediate molte attività commerciali, artigianali e di servizi (ad es. Centro Medico San Biagio) ed inoltre a breve verrà realizzata la nuova sede decentrata della Banca Prealpi San Biagio. Il lotto è costituito da capannone con annessi uffici e servizi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività commerciali (buona), locali di ristorazione (buona), centro medico (ottima), Stazioni di servizio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, San Michele al Tagliamento, Latisana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** S.S. 14 Triestina distante 300 metri, Autostrada A4/A28 distante 8 km, Stazione ferroviaria Portogruaro distante 7,5 km, Stazione Ferroviaria Latisana distante 9 km, Aeroporto di Venezia distante 68 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2015 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Portogruaro il 02/03/2017 ai nn.893 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6 con tacito rinnovo, scadenza 19/01/2028.

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Roana - Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio giorgio Gallo in data 09/05/2006 ai nn. 117712/6111; Importo ipoteca: € 450000;

Note: L'ipoteca volontaria sopra riportata, in realtà era a carico della [REDACTED] di [REDACTED] che con atto di fusione di società per incorporazione in data 02.12.2010 n. 33288 di repertorio e n. 16281 di raccolta del notaio Zanellato Stefano di Conselve, e trascritto a Venezia in data 15.12.2010 ai nn. 41089 R.G. e 24941 R.P., ha incorporato l'immobile al foglio n. 15, mappale n. 295 sub. 4 nella [REDACTED]

### - Trascrizione pregiudizievole:

Decreto ingiuntivo a favore di Hypo Alpe Adria Bank s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Udine in data 30/08/2012 ai nn. 2080/1 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/01/2013 ai nn. 2626/264.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Decreto ingiuntivo a favore di Banca Alto Vicentino Credito Cooperativo S.C.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 20/02/2013 ai nn. 213/2013 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/02/2013 ai nn. 5859/706.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Decreto ingiuntivo a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Roana - Credito Cooperativo -

Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale Civile di Bassano del Grappa in data 22/04/2013 ai nn. 376/2013 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/05/2013 ai nn. 12809/1713.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto ingiuntivo a favore di Unicredit s.p.a.; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Trento in data 11/03/2013 ai nn. 406/2013 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/05/2013 ai nn. 13683/1848.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Trento in data 11/03/2013 ai nn. 406/2013 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/05/2013 ai nn. 13683/1849.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto ingiuntivo a favore di Banco Popolare Società Cooperativa; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 11/06/2013 ai nn. 1716 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/07/2013 ai nn. 19826/2837.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Alto Vicentino Credito Coop di Schio Pedemonte e Roana Soc Coop contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 10/04/2018 ai nn. 2500/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2018 ai nn. 12954/8979.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione di lottizzazione con il Comune di Fossalta di Portogruaro per l'attuazione del piano di lottizzazione produttivo-commerciale "Sacilato"; A rogito di Segretario del Comune di Fossalta di Portogruaro in data 07/06/1984 ai nn. 434; Registrato a Portogruaro in data 28/08/1984 ai nn. 2201 vol. 140; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/09/1984 ai nn. 18025/14735.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. Non presente condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna. Non presente condominio

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non risulta accessibile, ma con possibilità di adattabilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Convenzione di lottizzazione con il Comune di Fossalta di Portogruaro per l'attuazione del piano di lottizzazione produttivo-commerciale "Sacilato"

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo n. 4069/2016 a firma P.I. Matteo Brichese dd. 19.01.2016. Edificio ricadente in classe energetica G - Epgl, nren 150,35 kWh/mq anno.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietario ante ventennio al 21/02/2001. In forza di atto di costituzione di società in nome collettivo con conferimento di azienda condotta in impresa familiare - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 27/09/1993, ai nn. 8108/2840; registrato a Portogruaro, in data 18/10/1993, ai nn. 435/2/V; trascritto a Venezia, in data 20/10/1993, ai nn. 19490/13759.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede a [REDACTED] dal 21/02/2001 al 10/01/2006. In forza di atto di modifica patti sociali - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 21/02/2001, ai nn. 13842; registrato a Portogruaro, in data 06/03/2001, ai nn. 183.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal 10/01/2006 al 02/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giusi Rocco, in data 10/01/2006, ai nn. 11756/1030; registrato a Latisana, in data 11/01/2006, ai nn. 26/1/T; trascritto a Venezia, in data 12/01/2006, ai nn. 1540/940.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede a [REDACTED] dal 02/12/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Stefano Zanellato, in data 02/12/2010, ai nn. 33288/16281; trascritto a Venezia, in data 15/12/2010, ai nn. 41089/24941.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42/1987 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione nuovo capannone commerciale-artigianale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/07/1987 al n. di prot.  
Rilascio in data 13/11/1987 al n. di prot. 42  
Abitabilità/agibilità in data 01/07/1988 al n. di prot. 14/1988

### NOTE:

E' stata presentata richiesta di variante alla Concessione edilizia n. 42/1987, in data 22.04.1988 prot. 2612. Il Comune di Fossalta di Portogruaro ha rilasciato Autorizzazione alla variante in aggiornamento alla Concessione Edilizia n. 42/1987 in data 10.06.1988 prot. 1613. Il progetto strutture è stato depositato presso il Genio Civile di Venezia in data 18.11.1987 prot. 3333, ed il collaudo statico a firma arch. Daniele Odorico è stato depositato in data 08.06.1988 prot. 1912.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state ottemperate le prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia n. 42/1987.

Regolarizzabili mediante: Lavori di adeguamento

Descrizione delle opere da sanare: Adeguare l'immobile alle prescrizione della C.E., ed in particolare: - la superficie finestrata dell'ingresso/mostra va resa apribile per garantire l'adeguata areazione; - il locale sottoscala adibito a servizio igienico deve essere dotato di anti-wc; - le uscite di sicurezza devono essere adeguate con dispositivi di apertura a norma di legge.

Sostituzione del serramento dell'ingresso/mostra con un nuovo serramento che sia apribile.: €



5.800,00

Sostituzione delle porte delle uscite di sicurezza con tre nuove porte dotate di dispositivi (maniglioni antipanico) a norma.: € 6.000,00

Costruzione dell'anti-wc per il locale sottoscala, con paretine e controsoffitto in cartongesso e porta REI 120: € 2.800,00

Oneri Totali: € 14.600,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile, nella zona uffici, ha subito delle variazioni alle ripartizioni interne. Inoltre nella pratica in sanatoria, potranno essere sanati anche i lavori di adeguamento alle prescrizioni alla CE (di cui al punto precedente).

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - al piano primo il locale è stato suddiviso in due stanze; - sono state tamponate con materiale plastico alcune riseghe sui muri;

Pratica edilizia di scia in sanatoria (comprensiva di spese tecniche, oneri e oblazioni): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Z.T.O. D2/1 commerciale e terziaria di completamento.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione con il Comune di Fossalta di Portogruaro per l'attuazione del piano di lottizzazione produttivo-commerciale "Sacilato"
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Subentro negli obblighi previsti dalla Convenzione di lottizzazione con il Comune di Fossalta di Portogruaro per l'attuazione del piano di lottizzazione produttivo-commerciale "Sacilato"
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda allegato n. 9
Rapporto di copertura:	Si veda allegato n. 9
Altezza massima ammessa:	Si veda allegato n. 9
Volume massimo ammesso:	Si veda allegato n. 9
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

## Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A - Capannone con annessi uffici e servizi**

Trattasi di porzione di capannone ad uso magazzino con annessi uffici e servizi. L'immobile è stato edificato tra il 1987 ed il 1988, e fa parte di un complesso edilizio con altra porzione adiacente.

Il capannone si sviluppa per un piano fuori terra per la zona magazzino e su due piani fuori terra per la zona uffici/servizi.

La parte adibita ad uffici/servizi è così distribuita: al piano terra troviamo un ampio ingresso, tre uffici, un servizio igienico dotato di antibagno, un ulteriore servizio igienico ubicato nel sottoscala ed a servizio del magazzino; al piano primo, accessibile da una scala interna, troviamo due stanze open space uso magazzino/deposito, ed un ulteriore servizio igienico.

L'immobile ha struttura portante con pilastri in c.a. prefabbricati poggiati su plinti in c.a. in opera, pannelli di tamponamento in c.a. prefabbricati, travi primarie e di bordo a sezione rettangolare, travi di copertura ad Y con manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto); in copertura sono presenti anche lucernai fissi ed un evacuatore di fumo.

La zona uffici/servizi ha solaio di interpiano del tipo in laterocemento con controsoffittatura in doghe metalliche, i pavimenti al piano terra sono in laminato melamminico mentre al piano primo sono in moquette.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, i portoni del capannone sono in lamiera con inserite porte per uscita di sicurezza (da adeguare con dispositivi a norma).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, e limitatamente alla zona uffici servizi, è dotato di impianto idrico sanitario, riscaldamento e climatizzatore con split.

Il fabbricato è dotato di linea antincendio con due idranti UNI 70, riserva idrica di 100 hl (vasca in c.a. interrata ricaricabile da acquedotto).

Le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state reperite presso gli uffici comunali, ed il locatore dichiara di non averne nessuna copia. Mancano rapporti di prova e verifica della regolarità degli impianti alle normative vigenti.

Criticità rilevate durante i sopralluoghi:

- la porta verso l'esterno (in fondo alle scale del piano primo) non risulta idonea come uscita di sicurezza, addirittura è bloccata da una catena;
- la copertura dell'immobile non è pedonabile, priva di qualsivoglia dispositivo salvavita (linee vita/parapetti, ecc) ed il manto non pedonabile è costituito da lastre di fibrocemento (contenente amianto) e da lucernai in vetroresina vetusto non pedonabile;
- vi sono dei segnali di sgretolamento sugli appoggi di alcune travi a "Y" di copertura prefabbricate; va pertanto eseguito un rigoroso controllo di tutte le strutture portanti in c.a. prefabbricate, con riparazione delle parti danneggiate, da eseguire da parte di tecnici e ditte specializzate con successive prove di carico per la verifica della stabilità, eseguite da laboratori qualificati con sistema di qualità ISO 9001 certificato;
- è necessaria la sostituzione del lucernario in copertura, con nuovo lucernaio a norma di legge e con dispositivi/reti/protezioni anticaduta, e va adeguata l'areazione naturale, con lucernai apribili in quantità a norma di legge;
- andrebbe eseguita la posa di guaina impermeabilizzante sulla gola delle travi di copertura;
- andrebbe eseguito il rifacimento del manto di copertura con nuovi pannelli/cupolini in monopanel pedonabili a norma di legge, con bonifica e smaltimento delle lastre contenenti amianto in impianti autorizzati allo smaltimento di rifiuti contenenti amianto;
- vanno installati in copertura sistemi di sicurezza (linee vita / parapetti / scala di accesso in sicurezza, ecc) a norma di legge;
- l'interpiano sulla fascia della zona uffici (pianta 20,00x6,50 m) è realizzato in laterocemento; dalla documentazione agli atti non si evince quale sia il sovraccarico permanente ed accidentale di progetto, per l'accertamento di ciò saranno necessarie approfondite indagini e prove di carico eseguite da laboratori qualificati con sistema di qualità ISO 9001 certificato;
- l'ubicazione delle fognature è stata dichiarata dalla ditta proprietaria titolare della Concessione Edilizia. Non essendo la rete fognaria direttamente visibile, per verificare la veridicità bisogna effettuare un approfondito rilievo (con sonda) eseguibile a capannone sgombro da qualsivoglia merce di magazzino;
- l'autorizzazione allo scarico dichiarata nel certificato di agibilità va rinnovata ai sensi della normativa

vigente;

- vanno eseguiti i controlli di legge sugli evacuatori di fumo presenti;
- vanno eseguiti i controlli periodici di legge sull'impianto elettrico, sull'impianto di riscaldamento, sull'impianto di adduzione del gas;

**INOLTRE**

- la ditta che ha in locazione l'immobile, non ha fornito il certificato di prevenzione incendi per l'attività in essere e nemmeno il libretto e rapporti di controllo/manutenzione della caldaia;

- mancano i registri delle manutenzioni ordinarie a carico del conduttore;

Il conduttore dichiara che:

- la caldaia a metano (per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) non funziona;

- il sistema di riscaldamento/raffrescamento avviene con pompa di calore con unità esterna e split interni installati dallo stesso locatore.

N.B. Dopo i forti rovesci temporaleschi di inizio agosto, l'immobile ha subito alcuni danni dovuti all'acqua entrata dalla copertura (i fori pluviali in copertura sono ostruiti da pezzi di guaina distaccatasi nel tempo, fatto evitabile se l'ordinaria manutenzione periodica fosse stata eseguita regolarmente).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **930,00**

E' posto al piano: terra (magazzino), terra e primo (uffici e servizi)

L'edificio è stato costruito nel: 1987-1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 6,60 m il magazzino, 3,00 m uffici/servizi al piano terra e 2,60 m uffici e servizi al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano per la zona magazzino e n. 2 piani per la zona uffici/servizi piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>piano - travi ad Y</b> materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a. gettato in opera</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a. in opera</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: solaio interpiano zona uffici
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio con vetrocamera</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------------	---

Manto di copertura materiale: **fibrocemento (contenente amianto)** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati in cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie lorda (comprensiva dei muri), desunta dalle planimetrie catastali e progetti edilizi depositati, e opportunamente verificate in loco. La superficie commerciale è stata determinata conteggiando al 100% le superfici commerciali lorde.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone uso magazzino/deposito	sup lorda di pavimento	1,00	670,00	€ 350,00
Uffici/servizi al piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	130,00	€ 650,00
Stanza open-space / magazzino al piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	130,00	€ 350,00
			<b>930,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: anno 2018 - semestre 2

Zona: Fossalta di Portogruaro - Zona suburbana / Zona ar

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

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

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari mediamente registrati nella zona.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (valori OMI) ;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita immobiliare pubblicati su siti web specializzati..

**8.2 Valutazione corpi:****A - Capannone con annessi uffici e servizi. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 364.500,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Capannone uso magazzino/deposito	670,00	€ 350,00	€ 234.500,00
Uffici/servizi al piano terra	130,00	€ 650,00	€ 84.500,00
Stanza open-space / magazzino al piano primo	130,00	€ 350,00	€ 45.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 364.500,00

Valore Corpo € 364.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 364.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 364.500,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Capannone con annessi uffici e servizi	Fabbricati costruiti per esigenze	930,00	€ 364.500,00	€ 364.500,00

	commerciali [D8]			
--	---------------------	--	--	--

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 72.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 16.800,00

Vetustà e criticità rilevate

€ -95.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 179.800,00

**Allegati**

- 1 - Decreto di nomina perito estimatore Tribunale di Pordenone;
- 2 - Atto di provenienza;
- 3 - Visure catastali;
- 4 - Estratto di mappa catastale;
- 5 - Schede catastali;
- 6 - Elaborati fotografici;
- 7 - Titoli abilitativi edilizi;
- 8 - Attestato di Prestazione Energetica;
- 9 - Destinazione urbanistica;
- 10 - Visura ordinaria iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e agricoltura di Vicenza;
- 11 - Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- 12 - Copia contratto di locazione;
- 13 - Piante stato di fatto con principali difformità/anomalie rilevate.

Data generazione:  
21-08-2019 16:08:26

L'Esperto alla stima  
Ing. Lorenzo Quattrin

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Alto Vicentino Credito Coop di Schio Pedemonte e Roana  
Soc Coop**

contro: 

N° Gen. Rep. 102/2018  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**INTEGRATO COME DA NOTA VERBALE UDIENZA**  
**dd. 25.09.2019**

**Lotto 001**  
**Capannone con annessi uffici e servizi**

Esperto alla stima: **Ing. Lorenzo Quattrin**

Codice fiscale: QTTLNZ64E31G888W

Partita IVA: 01053060933

Studio in: Via Montello 27 - 33080 Zoppola

Telefono: 0434574707

Fax:

Email: studio.quattrin.ing@gmail.com

Pec: lorenzo.quattrin@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Descrizione zona:** L'immobile è localizzato nella Zona Commerciale/Artigianale di Sacilato a Villanova Sant'Antonio di Fossalta di Portogruaro (VE). Ben raggiungibile dalla S.S. 14 Triestina.

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.iva [REDACTED] foglio 15, particella 295, subalterno 4, indirizzo Piazza San Biagio / Via dell'Artigianato n. 11, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria D/8, rendita € 4.992,00

### 2. Possesso

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2015 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Portogruaro il 02/03/2017 ai nn.893 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6 con tacito rinnovo, scadenza 19/01/2028

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Creditori Iscritti:** Hypo Alpe Adria Bank s.p.a., Banca Alto Vicentino Credito Cooperativo S.C.P.A., Cassa Rurale ed Artigiana di Roana - Credito Cooperativo - Società Cooperativa, Unicredit s.p.a., [REDACTED], Banco Popolare Società Cooperativa, Banca Alto Vicentino Credito Coop di Schio Pedemonte e Roana Soc Coop

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Corpo:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11 - Villanova Sant'Antonio - Fossalta Di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001 - Capannone con annessi uffici e servizi

**Prezzo da libero:** € 202.160,00

**Prezzo da occupato:** € 202.160,00

## Premessa

Il sottoscritto Quattrin Lorenzo, ingegnere, nato a Pordenone il 31.05.1964, residente a Pordenone (PN), in via Oberdan n. 5/1, libero professionista iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Pordenone al n. 541/A, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 27, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 20.03.2019, in evasione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 07.05.2019, alla presenza del sostituto custode giudiziario Michele Tomasella, ho provveduto ad ispezionare internamente ed esternamente gli immobili oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

In data 06.08.2019, è stato effettuato un secondo sopralluogo, divenuto necessario per constatare i danni subiti dall'immobile oggetto di perizia a seguito delle abbondanti piogge del 02.08.2019

Ho provveduto altresì ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Formazione dei lotti:

Trattandosi di unità immobiliare ad uso commerciale-artigianale, composta da magazzino ed uffici, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto.

Beni in **Fossalta Di Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione **Villanova Sant'Antonio**  
Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11

**Lotto: 001 - Capannone con annessi uffici e servizi**

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: **A - Capannone con annessi uffici e servizi.**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Villanova Sant'Antonio, Piazza San Biagio (Via dell'Artigianato) n. 11

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: [redacted]  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] P.iva [redacted] foglio 15, particella 295, subalterno 4, indirizzo Piazza San Biagio / Via dell'Artigianato n. 11, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria D/8, rendita € 4.992,00

Derivante da:

- Istrumento (atto pubblico) del 10/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/01/2006 Repertorio n. 11756 Rogante ROCCO GIUSI sede LATISANA. COMPRAVENDITA (n. 940.1/2006)
- Istrumento (atto pubblico) del 02/12/2010 Nota presentata con Modello unico in atti dal 16/12/2010 Repertorio n. 33288 Rogante ZANELLATO STEFANO sede CONSELVE. FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 24941.1/2010)

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario con: foglio n. 15 particella 55, particella 593.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato, nella zona uffici/servizi, ha subito una variazione alle ripartizioni interne al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: La stanza open-space al piano primo è stata suddivisa in due zone tramite paretina in cartongesso.

Aggiornamento planimetrie catastali: € 700,00

Oneri Totali: € **700,00**

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

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

L'immobile oggetto di stima è sito nella Zona Commerciale/Artigianale di Sacilato a Villanova Sant'Antonio di Fossalta di Portogruaro. La zona è di facile accesso tramite la S.S. 14 e ben avviata, infatti sono insediate molte attività commerciali, artigianali e di servizi (ad es. Centro Medico San Biagio) ed inoltre a breve verrà realizzata la nuova sede decentrata della Banca Prealpi San Biagio. Il lotto è costituito da capannone con annessi uffici e servizi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività commerciali (buona), locali di ristorazione (buona), centro medico (ottima), Stazioni di servizio (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, San Michele al Tagliamento, Latisana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** S.S. 14 Triestina distante 300 metri, Autostrada A4/A28 distante 8 km, Stazione ferroviaria Portogruaro distante 7,5 km, Stazione Ferroviaria Latisana distante 9 km, Aeroporto di Venezia distante 68 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2015 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Portogruaro il 02/03/2017 ai nn.893 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6 con tacito rinnovo, scadenza 19/01/2028.

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Roana - Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [redacted] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio giorgio Gallo in data 09/05/2006 ai nn. 117712/6111; Importo ipoteca: € 450000;

Note: L'ipoteca volontaria sopra riportata, in realtà era a carico della [redacted] che con atto di fusione di società per incorporazione in data 02.12.2010 n. 33288 di repertorio e n. 16281 di raccolta del notaio Zanellato Stefano di Conselve, e trascritto a Venezia in data 15.12.2010 ai nn. 41089 R.G. e 24941 R.P., ha incorporato l'immobile al foglio n. 15, mappale n. 295 sub. 4 nella [redacted]

### - Trascrizione pregiudizievole:

Decreto ingiuntivo a favore di Hypo Alpe Adria Bank s.p.a. contro [redacted] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Udine in data 30/08/2012 ai nn. 2080/1 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/01/2013 ai nn. 2626/264.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Decreto ingiuntivo a favore di Banca Alto Vicentino Credito Cooperativo S.C.P.A. contro [redacted] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 20/02/2013 ai nn. 213/2013 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/02/2013 ai nn. 5859/706.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Decreto ingiuntivo a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Roana - Credito Cooperativo -

Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale Civile di Bassano del Grappa in data 22/04/2013 ai nn. 376/2013 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/05/2013 ai nn. 12809/1713.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto ingiuntivo a favore di Unicredit s.p.a.; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Trento in data 11/03/2013 ai nn. 406/2013 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/05/2013 ai nn. 13683/1848.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Trento in data 11/03/2013 ai nn. 406/2013 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/05/2013 ai nn. 13683/1849.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto ingiuntivo a favore di Banco Popolare Società Cooperativa; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 11/06/2013 ai nn. 1716 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/07/2013 ai nn. 19826/2837.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Alto Vicentino Credito Coop di Schio Pedemonte e Roana Soc Coop contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 10/04/2018 ai nn. 2500/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/04/2018 ai nn. 12954/8979.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione di lottizzazione con il Comune di Fossalta di Portogruaro per l'attuazione del piano di lottizzazione produttivo-commerciale "Sacilato"; A rogito di Segretario del Comune di Fossalta di Portogruaro in data 07/06/1984 ai nn. 434; Registrato a Portogruaro in data 28/08/1984 ai nn. 2201 vol. 140; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/09/1984 ai nn. 18025/14735.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Capannone con annessi uffici e servizi

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. Non presente condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna. Non presente condominio

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non risulta accessibile, ma con possibilità di adattabilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Convenzione di lottizzazione con il Comune di Fossalta di Portogruaro per l'attuazione del piano di lottizzazione produttivo-commerciale "Sacilato"

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo n. 4069/2016 a firma P.I. Matteo Brichese dd. 19.01.2016. Edificio ricadente in classe energetica G - Epgl, nren 150,35 kWh/mq anno.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario ante ventennio al 21/02/2001. In forza di atto di costituzione di società in nome collettivo con conferimento di azienda condotta in impresa familiare - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 27/09/1993, ai nn. 8108/2840; registrato a Portogruaro, in data 18/10/1993, ai nn. 435/2/V; trascritto a Venezia, in data 20/10/1993, ai nn. 19490/13759.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede a [REDACTED] dal 21/02/2001 al 10/01/2006. In forza di atto di modifica patti sociali - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis, in data 21/02/2001, ai nn. 13842; registrato a Portogruaro, in data 06/03/2001, ai nn. 183.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal 10/01/2006 al 02/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giusi Rocco, in data 10/01/2006, ai nn. 11756/1030; registrato a Latisana, in data 11/01/2006, ai nn. 26/1/T; trascritto a Venezia, in data 12/01/2006, ai nn. 1540/940.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 02/12/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio Stefano Zanellato, in data 02/12/2010, ai nn. 33288/16281; trascritto a Venezia, in data 15/12/2010, ai nn. 41089/24941.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42/1987 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione nuovo capannone commerciale-artigianale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/07/1987 al n. di prot.  
Rilascio in data 13/11/1987 al n. di prot. 42  
Abitabilità/agibilità in data 01/07/1988 al n. di prot. 14/1988

### NOTE:

E' stata presentata richiesta di variante alla Concessione edilizia n. 42/1987, in data 22.04.1988 prot. 2612. Il Comune di Fossalza di Portogruaro ha rilasciato Autorizzazione alla variante in aggiornamento alla Concessione Edilizia n. 42/1987 in data 10.06.1988 prot. 1613. Il progetto strutture è stato depositato presso il Genio Civile di Venezia in data 18.11.1987 prot. 3333, ed il collaudo statico a firma arch. Daniele Odorico è stato depositato in data 08.06.1988 prot. 1912.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state ottemperate le prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia n. 42/1987.

Regolarizzabili mediante: Lavori di adeguamento

Descrizione delle opere da sanare: Adeguare l'immobile alle prescrizione della C.E., ed in particolare: - la superficie finestrata dell'ingresso/mostra va resa apribile per garantire l'adeguata areazione; - il locale sottoscala adibito a servizio igienico deve essere dotato di anti-wc; - le uscite di sicurezza devono essere adeguate con dispositivi di apertura a norma di legge.

Sostituzione del serramento dell'ingresso/mostra con un nuovo serramento che sia apribile.: €

5.800,00

Sostituzione delle porte delle uscite di sicurezza con tre nuove porte dotate di dispositivi (maniglioni antipánico) a norma.: € 6.000,00

Costruzione dell'anti-wc per il locale sottoscala, con paretine e controsoffitto in cartongesso e porta REI 120: € 2.800,00

Oneri Totali: € **14.600,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile, nella zona uffici, ha subito delle variazioni alle ripartizioni interne. Inoltre nella pratica in sanatoria, potranno essere sanati anche i lavori di adeguamento alle prescrizioni alla CE (di cui al punto precedente).

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - al piano primo il locale è stato suddiviso in due stanze; - sono state tamponate con materiale plastico alcune riseghe sui muri;

Pratica edilizia di scia in sanatoria (comprensiva di spese tecniche, oneri e oblazioni): € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Z.T.O. D2/1 commerciale e terziaria di completamento.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione con il Comune di Fossalta di Portogruaro per l'attuazione del piano di lottizzazione produttivo-commerciale "Sacilato"
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Subentro negli obblighi previsti dalla Convenzione di lottizzazione con il Comune di Fossalta di Portogruaro per l'attuazione del piano di lottizzazione produttivo-commerciale "Sacilato"
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda allegato n. 9
Rapporto di copertura:	Si veda allegato n. 9
Altezza massima ammessa:	Si veda allegato n. 9
Volume massimo ammesso:	Si veda allegato n. 9
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

## Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A - Capannone con annessi uffici e servizi**

Trattasi di porzione di capannone ad uso magazzino con annessi uffici e servizi. L'immobile è stato edificato tra il 1987 ed il 1988, e fa parte di un complesso edilizio con altra porzione adiacente.

Il capannone si sviluppa per un piano fuori terra per la zona magazzino e su due piani fuori terra per la zona uffici/servizi.

La parte adibita ad uffici/servizi è così distribuita: al piano terra troviamo un ampio ingresso, tre uffici, un servizio igienico dotato di antibagno, un ulteriore servizio igienico ubicato nel sottoscala ed a servizio del magazzino; al piano primo, accessibile da una scala interna, troviamo due stanze open space uso magazzino/deposito, ed un ulteriore servizio igienico.

L'immobile ha struttura portante con pilastri in c.a. prefabbricato poggiati su plinti in c.a. in opera, pannelli di tamponamento in c.a. prefabbricato, travi primarie e di bordo a sezione rettangolare, travi di copertura ad Y con manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto); in copertura sono presenti anche lucernai fissi ed un evacuatore di fumo.

La zona uffici/servizi ha solaio di interpiano del tipo in laterocemento con controsoffittatura in doghe metalliche, i pavimenti al piano terra sono in laminato melamminico mentre al piano primo sono in moquette.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, i portoni del capannone sono in lamiera con inserite porte per uscita di sicurezza (da adeguare con dispositivi a norma).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, e limitatamente alla zona uffici servizi, è dotato di impianto idrico sanitario, riscaldamento e climatizzatore con split.

Il fabbricato è dotato di linea antincendio con due idranti UNI 70, riserva idrica di 100 hl (vasca in c.a. interrata ricaricabile da acquedotto).

Le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state reperite presso gli uffici comunali, ed il locatore dichiara di non averne nessuna copia. Mancano rapporti di prova e verifica della regolarità degli impianti alle normative vigenti.

#### Criticità rilevate durante i sopralluoghi:

- la porta verso l'esterno (in fondo alle scale del piano primo) non risulta idonea come uscita di sicurezza, addirittura è bloccata da una catena;
- la copertura dell'immobile non è pedonabile, priva di qualsivoglia dispositivo salvavita (linee vita/parapetti, ecc) ed il manto non pedonabile è costituito da lastre di fibrocemento (contenente amianto) e da lucernai in vetroresina vetusto non pedonabile;
- vi sono dei segnali di sgretolamento sugli appoggi di alcune travi a "Y" di copertura prefabbricate; va pertanto eseguito un rigoroso controllo di tutte le strutture portanti in c.a. prefabbricato, con riparazione delle parti danneggiate, da eseguire da parte di tecnici e ditte specializzate con successive prove di carico per la verifica della stabilità, eseguite da laboratori qualificati con sistema di qualità ISO 9001 certificato;
- è necessaria la sostituzione del lucernario in copertura, con nuovo lucernaio a norma di legge e con dispositivi/reti/protezioni anticaduta, e va adeguata l'areazione naturale, con lucernai apribili in quantità a norma di legge;
- andrebbe eseguita la posa di guaina impermeabilizzante sulla gola delle travi di copertura;
- andrebbe eseguito il rifacimento del manto di copertura con nuovi pannelli/cupolini in monopanel pedonabili a norma di legge, con bonifica e smaltimento delle lastre contenenti amianto in impianti autorizzati allo smaltimento di rifiuti contenenti amianto;
- vanno installati in copertura sistemi di sicurezza (linee vita / parapetti / scala di accesso in sicurezza, ecc) a norma di legge;
- l'interpiano sulla fascia della zona uffici (pianta 20,00x6,50 m) è realizzato in laterocemento; dalla documentazione agli atti non si evince quale sia il sovraccarico permanente ed accidentale di progetto, per l'accertamento di ciò saranno necessarie approfondite indagini e prove di carico eseguite da laboratori qualificati con sistema di qualità ISO 9001 certificato;
- l'ubicazione delle fognature è stata dichiarata dalla ditta proprietaria titolare della Concessione Edilizia. Non essendo la rete fognaria direttamente visibile, per verificare la veridicità bisogna effettuare un approfondito rilievo (con sonda) eseguibile a capannone sgombro da qualsivoglia merce di magazzino;
- l'autorizzazione allo scarico dichiarata nel certificato di agibilità va rinnovata ai sensi della normativa



vigente;

- vanno eseguiti i controlli di legge sugli evacuatori di fumo presenti;
- vanno eseguiti i controlli periodici di legge sull'impianto elettrico, sull'impianto di riscaldamento, sull'impianto di adduzione del gas;

INOLTRE

- la ditta che ha in locazione l'immobile, non ha fornito il certificato di prevenzione incendi per l'attività in essere e nemmeno il libretto e rapporti di controllo/manutenzione della caldaia;

- mancano i registri delle manutenzioni ordinarie a carico del conduttore;

Il conduttore dichiara che:

- la caldaia a metano (per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento) non funziona;

- il sistema di riscaldamento/raffrescamento avviene con pompa di calore con unità esterna e split interni installati dallo stesso locatore.

N.B. Dopo i forti rovesci temporaleschi di inizio agosto, l'immobile ha subito alcuni danni dovuti all'acqua entrata dalla copertura (i fori pluviali in copertura sono ostruiti da pezzi di guaina distaccatasi nel tempo, fatto evitabile se l'ordinaria manutenzione periodica fosse stata eseguita regolarmente).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **930,00**

E' posto al piano: terra (magazzino), terra e primo (uffici e servizi)

L'edificio è stato costruito nel: 1987-1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 6,60 m il magazzino, 3,00 m uffici/servizi al piano terra e 2,60 m uffici e servizi al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano per la zona magazzino e n. 2 piani per la zona uffici/servizi piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>piano - travi ad Y</b> materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a. gettato in opera</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a. in opera</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: solaio interpiano zona uffici
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio con vetrocamera</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------------	---

Manto di copertura materiale: **fibrocemento (contenente amianto)** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati in cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie lorda (comprensiva dei muri), desunta dalle planimetrie catastali e progetti edilizi depositati, e opportunamente verificate in loco. La superficie commerciale è stata determinata conteggiando al 100% le superfici commerciali lorde.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone uso magazzino/deposito	sup lorda di pavimento	1,00	670,00	€ 350,00
Uffici/servizi al piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	130,00	€ 650,00
Stanza open-space / magazzino al piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	130,00	€ 350,00
			<b>930,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2018 - semestre 2

Zona: Fossalta di Portogruaro - Zona suburbana / Zona ar

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

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

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari mediamente registrati nella zona.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (valori OMI) ;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita immobiliare pubblicati su siti web specializzati..

**8.2 Valutazione corpi:****A - Capannone con annessi uffici e servizi. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 364.500,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Capannone uso magazzino/deposito	670,00	€ 350,00	€ 234.500,00
Uffici/servizi al piano terra	130,00	€ 650,00	€ 84.500,00
Stanza open-space / magazzino al piano primo	130,00	€ 350,00	€ 45.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 364.500,00

Valore Corpo € 364.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 364.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 364.500,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Capannone con annessi uffici e servizi	Fabbricati costruiti per esigenze	930,00	€ 364.500,00	€ 364.500,00

	commerciali [D8]			
--	---------------------	--	--	--

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Vetustà e criticità rilevate	€ -16.800,00
------------------------------	--------------

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ -95.000,00
---	--------------

	€ -50.540,00
--	--------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 202.160,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

- 1 - Decreto di nomina perito estimatore Tribunale di Pordenone;
- 2 - Atto di provenienza;
- 3 - Visure catastali;
- 4 - Estratto di mappa catastale;
- 5 - Schede catastali;
- 6 - Elaborati fotografici;
- 7 - Titoli abilitativi edilizi;
- 8 - Attestato di Prestazione Energetica;
- 9 - Destinazione urbanistica;
- 10 - Visura ordinaria iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e agricoltura di Vicenza;
- 11 - Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- 12 - Copia contratto di locazione;
- 13 - Piante stato di fatto con principali difformità/anomalie rilevate.

Data generazione:  
08-10-2019 10:10:59

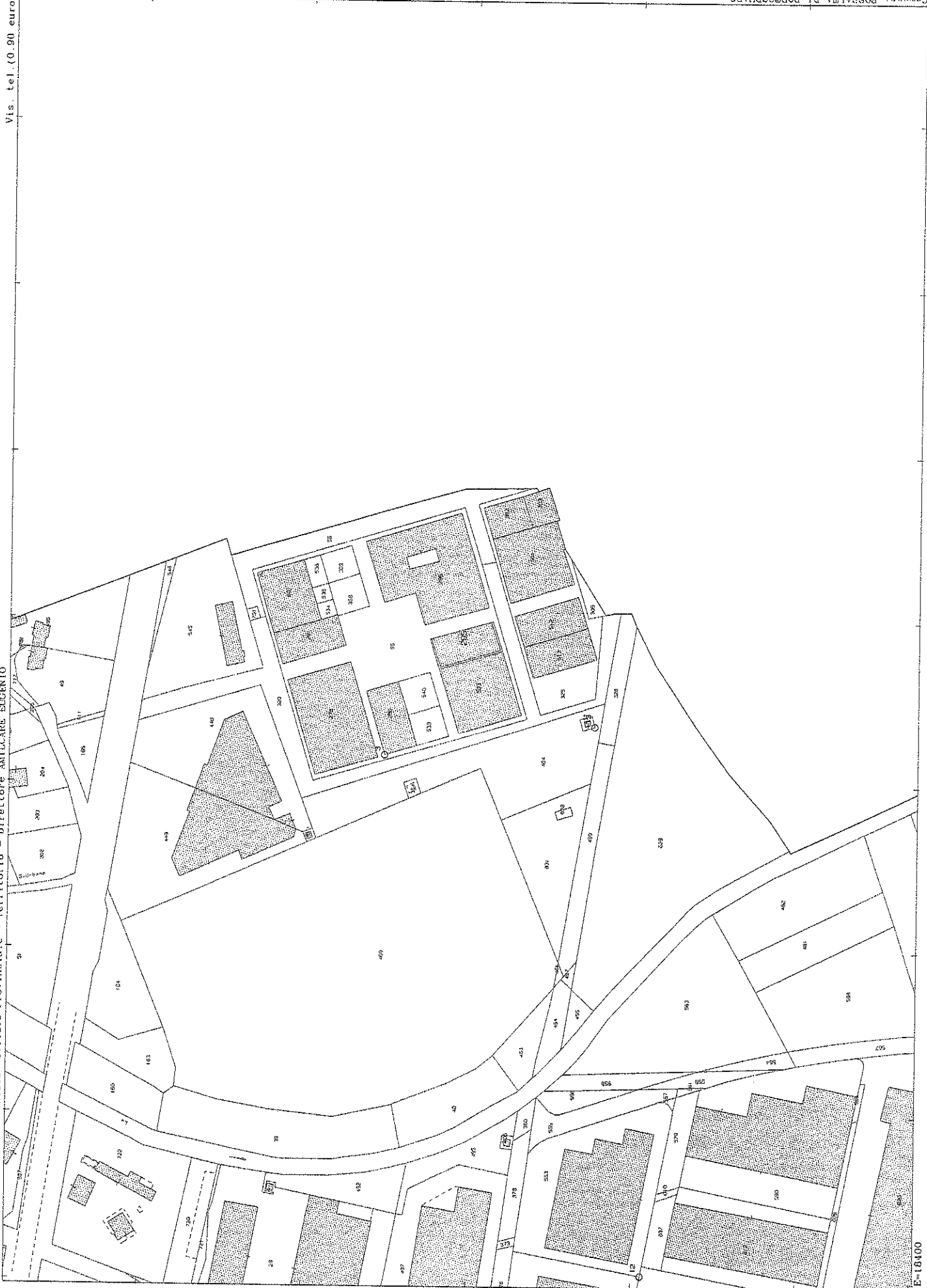
L'Esperto alla stima  
**Ing. Lorenzo Quattrin**

Tribunale di Pordenone

Esecuzione Immobiliare E.I. n. 102/2018

ALLEGATO 4

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Tribunale di Pordenone

Esecuzione Immobiliare E.I. n. 102/2018

ALLEGATO 5

SCHEDE CATASTALI

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0182191 del 02/09/2005  
 Pianimetria da n.1.n. in Comune di Fossalta Di Portogruaro  
 Piazza S. Biagio civ. 11

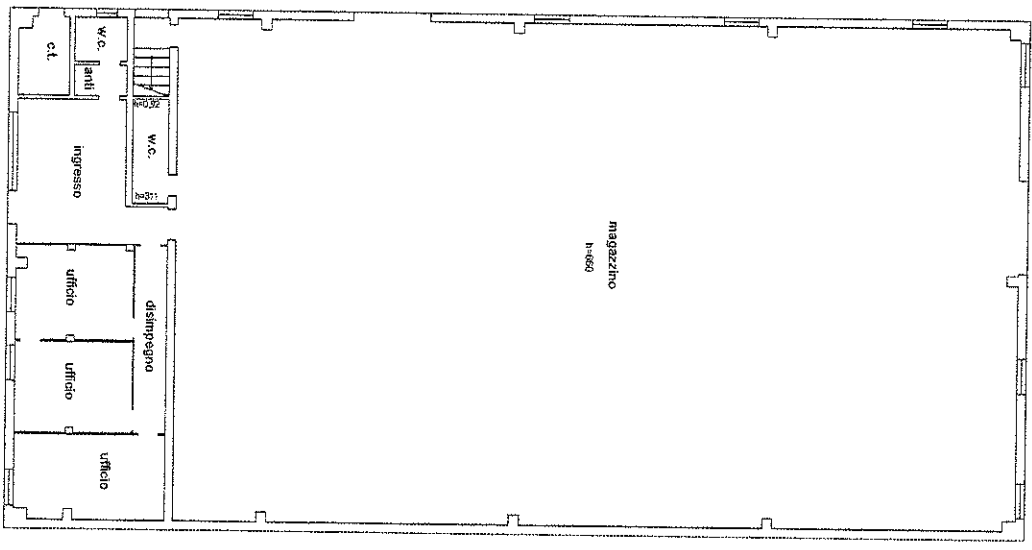
Identificativi Catastali:  
 Sezione: 15  
 Foglio: 15  
 Particella: 295  
 Subalterno: 4

Compilata da:  
 Mancin Alessandro  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Venezia N. 1789

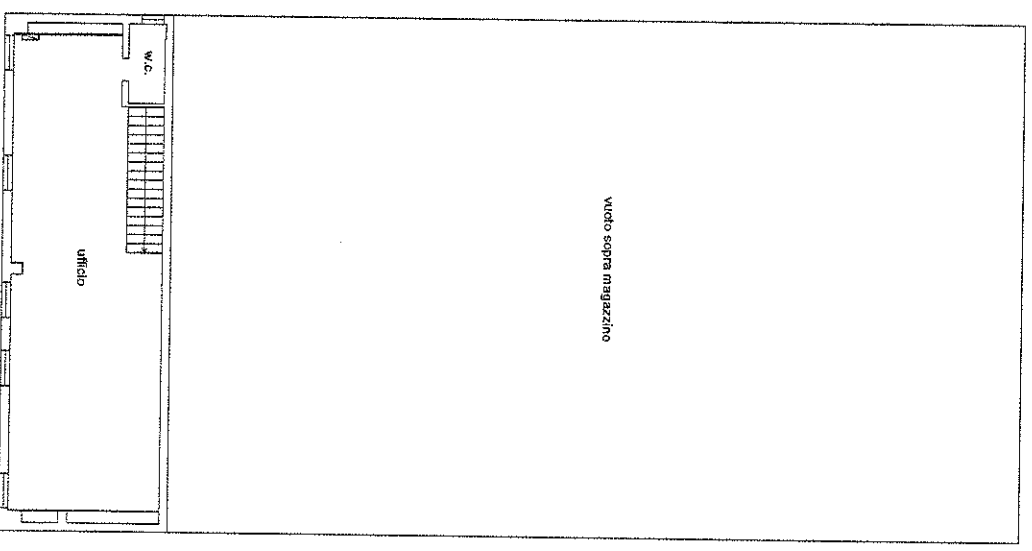
Scala 1:200

Scala n.1

Data: 07/05/2019  
 Totale schede: 1  
 Ultima planimetria: 07/05/2019  
 Foglio n.1  
 Piano n.1  
 11086 - Richiedente: QTTLNZ64E31G888W  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

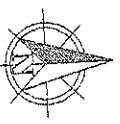


PIANO TERRA h=350



PIANO PRIMO h=270

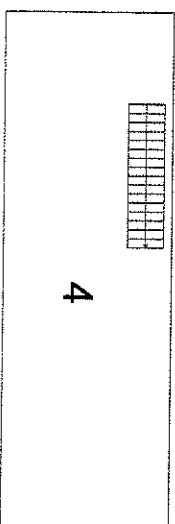
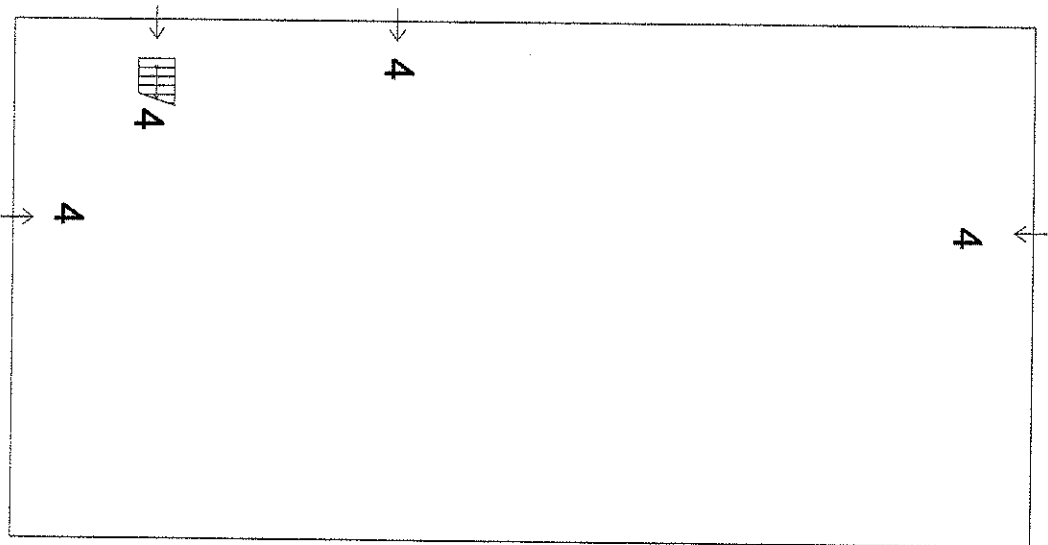
Caristo dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2019 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 15 - Particella: 295 - Subalterno: 4 - 01  
 VIA DELL' ARTIGIANATO n. 11 piano: T-1;





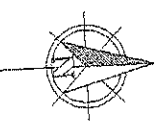
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio provinciale di Venezia**

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: <b>Mancin Alessandro</b>	Iscritto all'Albo: <b>Geometri</b>	Prov. <b>Venezia</b>	N. <b>1789</b>
Comune di <b>Fossalta Di Portogruaro</b>	Sezione:	Foglio: <b>15</b>	Particella: <b>295</b>	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Protocollo n. <b>VE0182191</b>	del <b>02/09/2005</b>
		tipo <b>Mappale n.</b>	del	Sala <b>I : 200</b>



**PIANO TERRA**

**PIANO PRIMO**




Direzione Provinciale di Venezia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Comune di: FOSSALTA DI PORTOGRUARO

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FOSSALTA DI PORTOGRUARO		15	295			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	PIAZZA S.BIAGIO	11	T-1			

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica