

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

promossa da: ■■■ ■■■ ■

contro: ■■■ ■

N° Gen. Rep. **233/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001, 002**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)

Telefono: 042172522

Fax: 042172522

Email: arch.mariofabretti@gmail.com

Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it



**Possesso:** Altro occupato in parte da [REDACTED], mentre gli uffici posti al piano primo sono stati affittati con regolare contratto di affitto,

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

**Bene:** Via Lino Zecchetto 12 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Capannone con abitazione posta al piano primo.

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Lino Zecchetto 12 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Capannone con abitazione posta al piano primo.

**Creditori Iscritti:** banca mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa

**Lotto:** 002

**Corpo:** Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo

**Creditori Iscritti:** banca mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Lino Zecchetto 12 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Capannone con abitazione posta al piano primo.

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Lino Zecchetto 12 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Capannone con abitazione posta al piano primo.

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Lino Zecchetto 12 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Corpo:** Capannone con abitazione posta al piano primo.

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 002

**Corpo:** Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Lino Zecchetto 12 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 226.000,00

**Prezzo da occupato:** € 200.000,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 165.500,00

**Prezzo da occupato:** € 150.000,00

## **Premessa**

Con ordinanza del 05 Marzo 2019, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.233/2018, la S.V.I.

nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2455,

Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta

Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 18 Settembre 2019.

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**  
Località/Frazione **La Salute di Livenza**  
Via Lino Zecchetto 12

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**  
Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Capannone con abitazione posta al piano primo..**

**sito in frazione: La Salute di Livenza, Via Lino Zecchetto 12**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vedi all.N.1 Doc. 1

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED], foglio 39, particella 239, subalterno 2, indirizzo Via Lino Zecchetto 12, piano T, comune San Stino di Livenza , categoria C/2, classe 6, consistenza 613, superficie 683, rendita € 569.86

Derivante da: atto di Compravendita Notaio Dalla Porta Tiziana di San Stino di Livenza del 04/08/2011 rep. 3211 racc. 2287

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED], foglio 39, particella 239, subalterno 3, indirizzo Via Lino Zecchetto 12, piano T-1, comune San Stino di Livenza , categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 101, rendita € 173.53

Derivante da: atto di Compravendita Notaio Dalla Porta Tiziana di San Stino di Livenza del 04/08/2011 rep. 3211 racc. 2287

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED], foglio 39, particella 239, subalterno 1, indirizzo Via Lino Zecchetto 12, comune San Stino di Livenza

Derivante da: atto di Compravendita Notaio Dalla Porta Tiziana di San Stino di Livenza del 04/08/2011 rep. 3211 racc. 2287

Note: bene comune non censibile ai sub 2-3

Vedi all.N.1 Doc. 2-7

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile non è conforme alla scheda catastale in quanto è stata demolita una parete nella zona uffici e realizzato un ripostiglio nel locale magazzino e relativo soppalco.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione di una parete nella zona uffici e realizzato un ripostiglio nel locale magazzino e relativo soppalco.

nuovo accatastamento: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'immobile non è conforme alla scheda catastale in quanto è stata demolita una parete nella zona uffici e realizzato un ripostiglio nel locale magazzino e relativo soppalco.**

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

L'immobile è ubicato nella zona Industriale denominata Zecchetto sita in località La Saluta e di Livenza. Il Contesto urbano è costituito da capannoni industriali ed artigianali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale 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:** comune di Caorle.

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna della Brussa .

**Attrazioni storiche:** città di Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 500 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di banca mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/08/2011 ai nn. 27996/5550.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 25/09/2018 ai nn. 31661/21578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Capannone con abitazione posta al piano primo.

Vedi all.N.1 Doc. 3

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non ci sono spese di gestione

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

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** impianto fotovoltaico posto sul tetto di 99 KW

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** sub 2 classe energetica E; sub 3 classe energetica D

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

**Avvertenze ulteriori:** -

Vedi all.N.1 Doc. 4

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 99C/0014  
Intestazione: ██████ ██████  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione capannone  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 03/08/1999 al n. di prot. 1873/15398

Numero pratica: 00C/0235  
Intestazione: ██████ ██████ ██████  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 12/05/2001 al n. di prot. 21842/10483

Numero pratica: 00c/0235  
Intestazione: ██████ ██████ ██████  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: abitabilità  
Abitabilità/agibilità in data 31/07/2001 al n. di prot. 13496/16576

Numero pratica: 7312  
Intestazione: ██████ ██████  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: installazione impianto fotovoltaico  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 04/06/2012 al n. di prot. 7312

Vedi all.N.1 Doc. 5

#### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna sia reparto uffici che magazzino con realizzazione di soppalco  
Regolarizzabili mediante: sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna sia reparto uffici che magazzino con realizzazione di soppalco  
sanatoria e oblazione: € 3.000,00  
Oneri Totali: € **3.000,00**

**Note sulla conformità edilizia: diversa distribuzione interna sia reparto uffici che magazzino con realizzazione di soppalco**

#### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D1
Norme tecniche di attuazione:	"tali zone sono destinate all'insediamento di piccole industrie, depositi, laboratori, attività artigianali, magazzini, officine, autorimesse, .....lotto minimo 1500 mq per impianti artigianali, 2500 attività commerciali, 5000 mq per industrie. indice di copertura 60% per le zone di completamento....."
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:**

Nessuna.

Vedi all.N.1 Doc. 6

Descrizione: di cui al punto **Capannone con abitazione posta al piano primo.**

Capannone prefabbricato composto da ampio magazzino avente un'altezza di ml. 6.70 accessibile dallo scoperto comune attraverso due portoni carrabili di cui uno motorizzato e locali ad uso ufficio posti al piano terra, dove troviamo un ufficio un locale sala riunioni, un disimpegno, locale w.c., un antibagno con locale doccia e w.c.. Al piano primo troviamo l'abitazione che si accede dal piano terra da ingresso posto a adiacente agli uffici. l'appartamento è così composto soggiorno con angolo cottura un disimpegno, un bagno e due camere esternamente è presente una terrazza.

Le rifiniture interne sono in parte in granito, parte in ceramica , finestre in alluminio con vetrocamera, allarme locale uffici, videosorveglianza, condizionamento, impianto fotovoltaico sul tetto con una potenza di 99 KW. **Si precisa che L'impianto fotovoltaico sopra descritto è stato oggetto di pignoramento relativamente alle somme derivanti dal GSE. ( Vedi all.N.1 Doc. 8 )**

Esternamente al fabbricato è presente uno scoperto comune in parte adibito a giardino e in parte a spazio esterno carrabile. L'intero fabbricato è recintato e sono presenti due cancelli carrabili motorizzati e uno pedonale posto fronte degli uffici.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.623,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12 e 12a; ha un'altezza utile interna di circa m. 6.70-2.85

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'intero immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e non presenta problemi visibili.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

le superfici di misurazione si intendono mq. lordi

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	93,00	€ 650,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,33	6,60	€ 650,00
ufficio	sup lorda di pavimento	1,00	82,00	€ 350,00
magazzino	sup lorda di pavimento	1,00	603,00	€ 300,00
scoperto	sup lorda di pavimento	0,02	16,50	€ 300,00
			<b>801,10</b>	

**Accessori:**

Capannone con  
abitazione posta al piano primo. Valore a corpo: € **50000**  
1. impianto fotovoltaico

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona ;

Altre fonti di informazione: annunci immobiliari.

**8.2 Valutazione corpi:****Capannone con abitazione posta al piano primo.. impianto fotovoltaico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 237.396,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	93,00	€ 650,00	€ 60.450,00
terrazzo	6,60	€ 650,00	€ 4.290,00
ufficio	82,00	€ 350,00	€ 28.700,00
magazzino	603,00	€ 300,00	€ 180.900,00
scoperto	16,50	€ 300,00	€ 4.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 279.290,00
vizi occulti detrazione del 15.00%	€ -41.893,50
Valore Corpo	€ 237.396,50
Valore Accessori	€ 50.000,00
Valore complessivo intero	€ 287.396,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 287.396,50

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone con abitazione posta al piano primo.	impianto fotovoltaico	801,10	€ 287.396,50	€ 287.396,50

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 57.479,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
arrotondamenti	€ 82,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 226.000,00
---	--------------

8.5 Regime fiscale della vendita

immobile soggetto ad iva

**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo.**

**sito in frazione: La Salute di Livenza, Via Lino Zecchetto 12**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]  
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vedi all.N.1 Doc. 1

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 39, particella 238, indirizzo Via Lino Zecchetto 12/b, piano T-1, comune San Stino di Livenza, categoria D/1, rendita € 3994.00

Derivante da: atto di Compravendita Notaio Dalla Porta Tiziana di San Stino di Livenza del 04/08/2011 rep. 3211 racc. 2287

Vedi all.N.1 Doc. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile non è conforme alla scheda catastale in quanto è stata demolita una parete nella zona uffici e realizzato un ripostiglio nel locale magazzino e relativo soppalco.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione di una parete nella zona uffici piano terra e realizzato un soppalco nel laboratorio, inoltre è stato diviso il locale laboratorio in due locali indipendenti.

nuovo accatastamento: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'immobile non è conforme alla scheda catastale in quanto è stata demolita una parete nella zona uffici e realizzata parete di divisione del laboratorio**

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

L'immobile è ubicato nella zona Industriale denominata Zecchetto sita in località La Saluta e di Livenza. Il Contesto urbano è costituito da capannoni industriali ed artigianali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale 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:** comune di Caorle.  
**Attrazioni paesaggistiche:** laguna della Brussa .  
**Attrazioni storiche:** città di Portogruaro.  
**Principali collegamenti pubblici:** autobus 500 metri

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Altro** occupato in parte da [REDACTED], mentre gli uffici posti al piano primo sono stati affittati con regolare contratto di affitto.

Note: Contratto di locazione stipulato in data 14/10/2015 con durata di anni 6 (scadenza il 14/10/2021) con rinnovo salvo disdetta entro sei mesi dalla scadenza. Canone di locazione annuale di euro 2400 + iva che si ritiene congruo.

Vedi all.N.1 Doc. 9

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di banca mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/08/2011 ai nn. 27996/5550.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 25/09/2018 ai nn. 31661/21578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo

Vedi all.N.1 Doc. 3

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non ci sono spese di gestione

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

**Millesimi di proprietà:** -

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** impianto fotovoltaico posto sul tetto di 99 KW di proprietà del lotto 1

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica E;

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

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

**Avvertenze ulteriori:** -

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 99C/0014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: costruzione capannone  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 03/08/1999 al n. di prot. 1873/15398

Numero pratica: 00C/0235  
 Intestazione: █████ █████ █████  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: variante  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 12/05/2001 al n. di prot. 21842/10483

Numero pratica: 00C/0235  
 Intestazione: █████ █████ █████  
 Tipo pratica: Abitabilità  
 Per lavori: abitabilità  
 Rilascio in data 02/08/2001 al n. di prot. 13496/16576

Numero pratica: 02C/0115  
 Intestazione: █████ █████ █████  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: variazione destinazione d'uso e recinzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/08/2002 al n. di prot. 6817/14733

Numero pratica: 02C/0115  
 Intestazione: █████ █████ █████  
 Tipo pratica: Abitabilità  
 Per lavori: abitabilità  
 Rilascio in data 05/12/2002 al n. di prot. 19205/23098

Vedi all.N.1 Doc. 3

#### 15.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna sia reparto uffici che magazzino.  
 Regularizzabili mediante: sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna sia reparto uffici che magazzino sanatoria e oblazione: € 3.000,00  
 Oneri Totali: € **3.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: diversa distribuzione interna sia reparto uffici che laboratorio**

#### 15.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	z.t.o. D1
Norme tecniche di attuazione:	"tali zone sono destinate all'insediamento di piccole industrie, depositi, laboratori, attività

	artigianali, magazzini, officine, autorimesse, .....lotto minimo 1500 mq per impianti artigianali, 2500 attività commerciali, 5000 mq per industrie. indice di copertura 60% per le zone di completamento....."
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:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Vedi all.N.1 Doc. 6

Descrizione: di cui al punto **Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo**

Capannone prefabbricato composto da ampio laboratorio attualmente diviso in due locali avente un'altezza di ml. 6.70 i locali laboratorio artigianale presenta due portoni carrabili di cui uno motorizzato. mentre sul fronte principale sono presenti i locali ad uso ufficio posti al piano terra, dove troviamo un ufficio, un disimpegno, uno spogliatoio locale w.c., un antibagno con locale doccia e w.c.. inoltre sono presenti due locali magazzino e un soppalco nel laboratorio. Al piano primo troviamo un ufficio con ingresso indipendente che si accede dal piano terra da ingresso posto adiacente agli uffici. L'ufficio è così composto locale ufficio, disimpegno, bagno, magazzino e archivio e una terrazza esterna.

Le rifiniture interne sono in parte in granito, parte in ceramica, finestre in alluminio con vetrocamera, allarme locale uffici, videosorveglianza, condizionamento, impianto fotovoltaico sul tetto facente parte del mappale 239 con una potenza di 99 KW. Si precisa che l'impianto fotovoltaico sopra descritto è stato oggetto di pignoramento relativamente alle somme derivanti dal GSE. (Vedi all.N.1 Doc. 8)

Esternamente al fabbricato è presente uno scoperto carrabile. L'intero fabbricato è recintato e presente presente un cancello carrabile motorizzati e uno pedonale posto fronte degli uffici.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.417,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12 b; ha un'altezza utile interna di circa m. 6.70-2.85

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'intero immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è presente al piano terra degli uffici una fessurazione orizzontale nelle pareti per un probabile piccolo cedimento del pavimento.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

le superfici di misurazione si intendono mq. lordi

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio p1	sup lorda di pavimento	1,00	93,00	€ 350,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,33	6,60	€ 350,00
ufficio pt	sup lorda di pavimento	1,00	82,00	€ 350,00
magazzino	sup lorda di pavimento	1,00	32,00	€ 300,00
scoperto	sup lorda di pavimento	0,02	12,30	€ 300,00
laboratorio	sup lorda di pavimento	1,00	575,00	€ 300,00
			<b>800,90</b>	

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

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona ;

Altre fonti di informazione: annunci immobiliari.

**16.2 Valutazione corpi:****Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 211.947,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio p1	93,00	€ 350,00	€ 32.550,00
terrazzo	6,60	€ 350,00	€ 2.310,00
ufficio pt	82,00	€ 350,00	€ 28.700,00
magazzino	32,00	€ 300,00	€ 9.600,00
scoperto	12,30	€ 300,00	€ 3.690,00
laboratorio	575,00	€ 300,00	€ 172.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 249.350,00
Valore Corpo	€ 211.947,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 211.947,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 211.947,50

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Capannone con locali ad uso laboratorio e uffici al piano terra e primo	800,90	€ 211947,5	€ 211.947,50

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 42.389,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
arrotondamenti	€ -58,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 165.500,00
---	--------------

**16.5 Regime fiscale della vendita**

immobile soggetto ad iva

**Note finali dell'esperto:**

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati**

All. N.1 Documenti

All. N.2 Doc. Fotografica

Data generazione:

12-06-2019 16:06:28

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **233/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2019 ore 09:30

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

**INTEGRAZIONE PER  
CHIARIMENTI**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro  
(VE)

Telefono: 042172522

Fax: 042172522

Email: arch.mariofabretti@gmail.com

Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it



Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**  
Località/Frazione **La Salute di Livenza**  
Via Lino Zecchetto 12

In riferimento alla richiesta di chiarimenti inviata in data 26/11/2021 dall'illustrissimo Giudice Roberta Bolzoni, si chiarisce così di seguito:

Il lotto n.1 deve possedere l'impianto fotovoltaico in quanto al suo interno è presente tutta l'impiantistica necessaria per il suo funzionamento (contatori, inverter ecc..) e non potrà essere diviso. I pannelli fotovoltaici sono presenti sulle coperture dei due lotti n.1.e n.2 questo provocherà, in caso di vendita separata, una servitu' d'uso della copertura a favore degli immobili del lotto n. 1 e contro gli immobili del lotto n. 2. che attualmente non esiste in quanto attualmente appartiene ad un unico proprietario.

In alternativa per evitare tale situazione di servitu', si potrà procedere alla vendita in un unico lotto complessivo formato dai lotti n.1 e n.2 , andando a sommare il loro valore di vendita pari a euro 391.500,00.

Questo nuovo lotto accorpato e visto l'importo totale risultante, potrebbe risultare piu' difficile di aggiudicazione e quindi potranno essere necessari piu' esperimenti d'asta per poter aggiudicare gli immobili in oggetto di esecuzione.

Altro elemento da chiarire, prima della messa in asta a mio avviso, è che l'impianto fotovoltaico sopra descritto è stato oggetto di pignoramento a favore di terzi relativamente alle somme derivanti dal GSE. ( Vedi all.N.1 Doc. 8 ) , bisognerà capire se tale pignoramento decadrà con la vendita all'asta dell'immobile o rimarrà in essere.

Rimango a disposizione per qualsiasi altro chiarimento e ringrazio Ill.mo Giudice Roberta Bolzoni per la fiducia accordatemi.

Portogruaro 29/11/2021

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**

