

---

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

promossa da: **Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **67/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Marco Iannuccelli  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** vicolo delle Acque 2 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434521801  
**Fax:** 0434521801  
**Email:** marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it  
**Pec:** marco.iannuccelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Cordovado 34/A - Bagnara - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 4, particella 72, subalterno 12, indirizzo via Cordovado 34/A, piano S1-T-1, comune Gruaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 Vani, superficie totale: 227 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 226 m<sup>2</sup>, rendita € 413,17

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 4, particella 72, subalterno 13, indirizzo via Cordovado 34/A, piano S1-T-1, comune Gruaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 Vani, superficie totale: 264 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 262 m<sup>2</sup>, rendita € 438,99

Corpo: Complesso industriale - sub 14

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 4, particella 72, subalterno 14, indirizzo via Cordovado 34/A, piano T, comune Gruaro, categoria D/7, rendita € 38.610,00

### 2. Possesso

Bene: Via Cordovado 34/A - Bagnara - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12

Possesso: Libero

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13

Possesso: Libero

Corpo: Complesso industriale - sub 14

Possesso: Parzialmente occupato con titolo

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

Bene: Via Cordovado 34/A - Bagnara - Gruaro (Venezia) - 30020

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Complesso industriale - sub 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Cordovado 34/A - Bagnara - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.

**Corpo:** Complesso industriale - sub 14

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Cordovado 34/A - Bagnara - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Complesso industriale - sub 14

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Cordovado 34/A - Bagnara - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Complesso industriale - sub 14

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cordovado 34/A - Bagnara - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Complesso industriale - sub 14

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Cordovado 34/A - Bagnara - Gruaro (Venezia) - 30020

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 2.200.000,00

**Prezzo da occupato:** € 2.200.000,00

Beni in **Guaro (Venezia)**  
Località/Frazione **Bagnara**  
Via **Cordovado 34/A**

**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: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bagnara, Via Cordovado 34/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 4, particella 72, subalterno 12, indirizzo via Cordovado 34/A, piano S1-T-1, comune Guaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 Vani, superficie totale: 227 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 226 m<sup>2</sup>, rendita € 413,17

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

**Conformità catastale:**

Si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bagnara, Via Cordovado 34/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 4, particella 72, subalterno 13, indirizzo via Cordovado 34/A, piano S1-T-1, comune Guaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 Vani, superficie totale: 264 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 262 m<sup>2</sup>, rendita € 438,99

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

**Conformità catastale:**

Si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Complesso industriale - sub 14.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Bagnara, Via Cordovado 34/A**

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] gli 4, particella 72, subalterno 14, indirizzo Via Cordovado 34/A, piano T, comune Gruaro, categoria D/7, rendita € 38.610,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 16/06/2006

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- planimetrie catastali (scheda 1 e 2) non conformi allo stato dei luoghi
- estratto di mappa non conforme allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante:

variazione catastale (Docfa)

variazione al catasto terreni (Pregeo)

Descrizione delle opere da sanare:

scheda 1: diversa distribuzione degli spazi interni, diversa forometria esterna, parziale chiusura perimetrale della tettoia

scheda 2: diversa forometria esterna

Oneri per ottenere la conformità catastale: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni

**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone a 30 km

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Portogruaro a 10 km, Autostazione di Portogruaro a 10 km, Aeroporto di Treviso a 65 km, Aeroporto di Ronchi dei Legionari a 65 km, Aeroporto di Venezia a 70 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gruaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Libero

**Identificativo corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gruaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Libero

**Identificativo corpo:** Complesso industriale - sub 14

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Gruaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Occupata una porzione (400mq) del capannone di cui alla scheda 2 della planimetria catastale da Combustibili [redacted] con contratto di

locazione stipulato in data 01/06/2015 per l'importo annuo di euro 4.800,00 + iva.

A parere dello scrivente il canone di locazione è adeguato alle caratteristiche dell'immobile e

pertanto non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto registrato a Magenta (MI) il 18/01/2016 al n. 291 serie 3T, tipologia 6+6, scadenza 31/07/2021, ultima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2020.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

Occupata una porzione (375mq) del capannone di cui alla scheda 1 della planimetria catastale da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2015 per l'importo annuo di euro 4.800,00 + iva.

A parere dello scrivente il canone di locazione è adeguato alle caratteristiche dell'immobile e pertanto non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto registrato a Magenta (MI) il 04/03/2016 al n. 1546 serie 3T, tipologia 6+6, scadenza 31/07/2021, ultima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2020

Il contratto è stato registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; a rogito del notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) in data 12/10/2006 ai nn. 171609/50057; iscritto/trascritto a Venezia in data 18/10/2006 ai nn. 45227/11079; importo ipoteca: € 5.600.000,00; importo capitale: € 3.500.000,00

##### - Altra limitazione:

annotazione all'iscrizione nn. 45227/11079 del 18.10.2006 a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro (come nella formalità originaria) [REDACTED] derivante da: modifica condizioni finanziamento con accollo del debito a [REDACTED] a rogito del notaio Bruno Panella di Udine in data 10/06/2010 ai nn. 79644/32965; iscritto/trascritto a Venezia in data 07/07/2010 ai nn. 23303/4105.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

pignoramento a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 01/02/2016 al numero 378 iscritto/trascritto a Venezia in data 01/03/2016 ai nn. 5915/4045.

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

**Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Guaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica D

**Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Guaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica F

**Identificativo corpo: Complesso industriale - sub 14**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Guaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica capannone lato sud-ovest: classe energetica C

Indice di prestazione energetica capannone lato nord-est : classe energetica C  
Indice di prestazione energetica palazzina ad uso servizi e spogliatoi: classe energetica D  
Indice di prestazione energetica porzione ad uso uffici: classe energetica B  
Indice di prestazione energetica capannone isolato: classe energetica B

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

da ante ventennio al 22/06/2005

titolare/proprietario: [redacted] in forza di trasformazione di società a rogito del notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento (PN), in data 10/11/1995, ai nn. 63388/16591; registrato a Pordenone, in data 21/12/1995, al n. 4346; trascritto a Venezia, in data 20/01/1996, ai nn. 1817/1395.

dal 22/06/2005 al 10/02/2010

titolare/proprietario: [redacted] in forza di trasformazione di società a rogito del notaio Filippo Laurini di Parabiago (MI), in data 22/06/2005, ai nn. 30246/5002; registrato a Legnano (MI), in data 30/06/2005, ai nn. 694/2; trascritto a Venezia, in data 04/07/2005, ai nn. 28748/16993.

dal 10/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

titolare/proprietario: [redacted] in forza di cessione di ramo d'azienda a rogito del notaio Filippo Laurini di Parabiago (MI), in data 10/02/2010, ai nn. 35218/7658; registrato a Legnano (MI), in data 18/02/2010, ai nn. 792/1T; trascritto a Venezia, in data 22/02/2010, ai nn. 6002/3520.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 509 e successive varianti

Intestazione: [redacted] per lavori di costruzione di un complesso industriale fabbricato da adibire ad uso capannone industriale, uffici, servizi e due abitazioni; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 27/04/1973; rilascio in data 22/06/1973; Abitabilità/agibilità in data 04/04/1978

Concessione edilizia n. 1318 e successive varianti

Intestazione: [redacted] per lavori di costruzione di una cabina elettrica annessa allo stabilimento tessile; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 21/09/1985; rilascio in data 15/10/1985

Autorizzazione edilizia n. 1553

Intestazione: [redacted] per lavori di costruzione di un volume tecnico per l'inserimento impianto di aspirazione e filtraggio aria e la creazione di una uscita di sicurezza con pareti REI 120; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 17/02/1989; rilascio in data 06/04/1989

Concessione edilizia n. 1601 e successive varianti

Intestazione: [redacted] per lavori di ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo industriale; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 20/10/1989; rilascio in data 30/04/1990; abitabilità/agibilità in data 26/08/1997

Concessione edilizia n. 1878 e successive varianti

Intestazione: [redacted] per lavori di costruzione di una tettoia in ampliamento ad un fabbricato ad uso industriale; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 07/12/1994;



rilascio in data 23/08/1995

Autorizzazione edilizia n. 26-95

Intestazione: [REDACTED]; per lavori di sistemazione dell'area di pertinenza di un fabbricato ad uso industriale; oggetto: manutenzione; presentazione in data 04/12/1995; rilascio in data 12/06/1996

Concessione edilizia in sanatoria n. 124770504

Intestazione: [REDACTED]; oggetto: sanatoria; presentazione in data 29/03/1986; rilascio in data 12/06/1996

Autorizzazione edilizia n. 2076

Intestazione: [REDACTED] per lavori di ridipintura palazzina ad uso uffici ed alloggi; oggetto: manutenzione; presentazione in data 30/06/1998; rilascio in data 22/10/1998

Concessione edilizia n. 2251 e successive varianti

Intestazione: [REDACTED] per lavori di costruzione di spogliatoi e servizi per il personale; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 11/04/2001; rilascio in data 16/10/2001

Concessione edilizia n. 2289 e successive varianti

Intestazione: [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato industriale ad uso magazzino; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 05/12/2001; rilascio in data 15/03/2002

Permesso di costruire n. 2495

Intestazione [REDACTED] per lavori di ampliamento di una cabina elettrica; oggetto: nuova costruzione; presentazione in data 06/07/2004; rilascio in data 15/12/2004

7.1

**Conformità edilizia:**

**Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gruaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gruaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Complesso industriale - sub 14**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Gruaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opera realizzata in assenza di autorizzazione edilizia

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia o ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di deposito mediante chiusura perimetrale di una porzione della tettoia

Oneri per ottenere la conformità edilizia: € 5.000,00 - Tale importo è da intendersi del tutto indicativo, precisando che il sottoscritto non garantisce in alcun modo l'effettiva sanabilità degli abusi o la necessità di ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito, dato che deve valutarsi la situazione edilizia e normativa al momento della presentazione al Comune della domanda di sanatoria edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea D sottozona D1.2
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. Tipi di intervento e destinazioni d'uso previste: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, variazione delle destinazioni di uso secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:</p> <p>D1.1 = classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi: edificio laboratorio;  D1.2 = classe 7 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone con casa accorpata;  D1.3 = classe 8 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone con casa isolata;  D1.4 = classe 9 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone.  D1.5 = classe 13 dell'abaco dei tipi edilizi: insediamenti agroindustriali</p> <p>2. I lotti esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G. possono essere frazionati ai fini edificatori.</p> <p>3. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D1 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Se sì, di che tipo?	l'area di pertinenza del fabbricato ricade in perimetro di vincolo paesaggistico fluviale
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C
Rapporto di copertura:	Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C
Altezza massima ammessa:	Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C
Volume massimo ammesso:	Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note: Il comune di Gruaro (VE) in data 07.09.2016 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12**

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un maggior fabbricato elevato su complessivi 3 piani (seminterrato, terra rialzata e primo) ubicato all'interno di un complesso industriale.

L'appartamento si sviluppa su 3 piani collegati tra loro da scala interna ad uso esclusivo. Ingresso al piano terra rialzata in uso comune all'unità immobiliare confinante (sub 14).

Vani principali e diretti al primo piano (cucina, 3 camere, 2 bagni e 2 disimpegni) oltre a terrazzo.

Pertinenze accessorie al piano seminterrato (taverna, 2 ripostigli/cantine, bagno e 2 disimpegni).

Esiste area scoperta parzialmente recintata di circa 12.500 mq in comune con gli altri immobili del lotto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

### Caratteristiche generali:

superficie complessiva di circa 231 mq

ubicato ai piani seminterrato, terra rialzata e primo

costruito nell'anno 1974

altezza utile interna dei piani rialzata e primo di circa 2,8 m

altezza utile interna del piano seminterrato di circa 2,4 m

stato di manutenzione generale: mediocre

condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare presenta condizioni generali di degrado dovute ad una trascurata manutenzione e a ripetuti furti / atti vandalici; in particolare all'interno dell'abitazione sono presenti tracce di umidità con formazione di macchie-annerimenti e conseguente degrado dei paramenti murali e delle pavimentazioni, i sanitari dei bagni risultano danneggiati, i serramenti esterni sono deficitari, i radiatori dell'impianto di riscaldamento e i serramenti interni risultano asportati

### Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>preconfezionato a travetti accostati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b>
----------	---

Infissi esterni	condizioni: <b>sufficienti</b> tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Rivestimento	materiale: <b>piastrelle e intonaco al civile</b> condizioni: <b>mediocri</b>
<b>Impianti (per quanto accertabile):</b>	
Antenna ricezione televisiva	tipologia: <b>terrestre</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Ascensore	tipologia: <b>non presente</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b> - Note: i termosifoni risultano asportati

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	1,00	127,00	€ 550,00
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	0,50	49,50	€ 550,00
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	0,30	1,50	€ 550,00
			<b>178,00</b>	

**Accessori:**

area scoperta parzialmente recintata	Valore a corpo: € 20.000
--------------------------------------	--------------------------

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13**

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un maggior fabbricato elevato su complessivi 3 piani (seminterrato, terra rialzato e primo) ubicato all'interno di un complesso industriale.

L'appartamento si sviluppa su 3 piani collegati tra loro da scala interna ad uso esclusivo Ingresso al piano terra rialzato.

Vani principali e diretti al primo piano (cucina, 4 camere, bagno, disimpegno, corridoio) oltre a terrazzo Pertinenze accessorie al piano seminterrato (3 ripostigli/cantine, sottoscala e disimpegno).

Esiste area scoperta parzialmente recintata di circa 12.500 mq in comune con gli altri immobili del lotto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Caratteristiche generali:

superficie complessiva di circa 267 mq

ubicato ai piani seminterrato, terra rialzato e primo

costruito nell'anno 1974

altezza utile interna dei piani rialzato e primo di circa 2,8 m

altezza utile interna del piano seminterrato di circa 2,4 m

stato di manutenzione generale: mediocre

condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare presenta condizioni generali di degrado dovute ad una trascurata manutenzione e a ripetuti furti / atti vandalici; in particolare all'interno dell'abitazione sono presenti tracce di umidità con formazione di macchie-annerimenti e conseguente degrado dei paramenti murali e delle pavimentazioni, i sanitari dei bagni risultano danneggiati, i serramenti esterni sono deficitari, i radiatori dell'impianto di riscaldamento e i serramenti interni risultano asportati

#### Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Balconi	materiale: c.a. condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: c.a. condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: c.a. condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: c.a. ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>preconfezionato a travetti accostati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b>
----------	---

Infissi esterni	condizioni: <b>sufficienti</b> tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Rivestimento	materiale: <b>piastrelle e intonaco al civile</b> condizioni: <b>mediocri</b>
<b>Impianti (per quanto accertabile):</b>	
Antenna ricezione televisiva	tipologia: <b>terrestre</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Ascensore	tipologia: <b>non presente</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>pesse</b> conformità: <b>certificato di conformità non presente</b> - Note: i termosifoni risultano asportati

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	1,00	149,00	€ 550,00
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	0,50	56,50	€ 550,00
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	0,30	1,50	€ 550,00
			<b>207,00</b>	

**Accessori:**

area scoperta parzialmente recintata	Valore a corpo: € 20.000
--------------------------------------	--------------------------



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Complesso Industriale - sub 14**

Complesso industriale composto da n.6 corpi:

- A. capannone lato sud-ovest elevato su singolo piano fuori terra;
- B. capannone lato nord-est elevato su singolo piano fuori terra;
- C. palazzina ad uso servizi e spogliatoi elevata su singolo piano fuori terra;
- D. porzione ad uso uffici al piano terra rialzato di un maggior fabbricato elevato su complessivi 3 piani (seminterrato, terra rialzato e primo);
- E. capannone elevato su singolo piano fuori terra;
- F. cabina Enel.

I corpi identificati con le lettere A, B, C e D sono contigui e collegati tra di loro, mentre i corpi E ed F sono isolati e distano rispettivamente circa 20m e 25m dai corpi "principali".

Esiste tettoia esterna collegata ai capannoni A e B, una porzione di essa risulta trasformata in deposito mediante tamponamenti perimetrali (opera realizzata in assenza di autorizzazione edilizia).

Esiste area scoperta parzialmente recintata di circa 12.500 mq in comune con gli altri immobili del lotto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX iena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

### Caratteristiche generali:

superficie complessiva di circa 8.673 mq

ubicato al piano terra

corpi A e D costruiti nell' anno 1974

corpo B costruito nell'anno 1995

corpi C e E costruiti nell'anno 2003/2004

corpo F costruito nell'anno 2005

stato di manutenzione e condizioni generali dei corpi A, B, C, D, F: mediocre

stato di manutenzione e condizioni generali del corpo E: sufficiente

### Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura corpo E	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Copertura corpi A - B - C - D	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni corpi C - D	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni corpo E	tipologia: <b>plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Fondazioni corpi A - B	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai corpi C - D	tipologia: <b>preconfezionato a travetti accostati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali corpi C - D	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Strutture verticali corpi A - B	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali corpo E	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Travi corpi A - B	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi corpo E	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):</b>	
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>misti</b> materiale: <b>misti</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Manto di copertura corpi A - D	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Manto di copertura corpi B - C	materiale: <b>lamiera zincate</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura corpo E	materiale: <b>lamiera zincate</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne corpi C - D	materiale: <b>muratura di mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne corpi A - B	materiale: <b>blocchi di cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne corpo E	materiale: <b>calcestruzzo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna corpi C - D	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna corpi A - B - E	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso corpi C - D	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>

Rivestimento corpi A - E condizioni: **mediocri**  
materiale: **Intonaco al civile**  
condizioni: **mediocri**

Rivestimento corpi C - D materiale: **piastrelle e intonaco al civile**  
condizioni: **mediocri**

**Impianti (per quanto accertabile):**

Antenna ricezione televisiva tipologia: **terrestre**  
condizioni: **mediocri**  
conformità: **certificato di conformità non presente**

Ascensore tipologia: **non presente**

Citofonico tipologia: **audio**  
condizioni: **mediocri**  
conformità: **certificato di conformità non presente**

Condizionamento tipologia: **non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **230-400V**  
condizioni: **mediocri**  
conformità: **certificato di conformità non presente**

Gas tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **mediocri**  
conformità: **certificato di conformità non presente**

Idrico tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
condizioni: **mediocri**  
conformità: **certificato di conformità non presente**

Termico tipologia: **autonomo**  
condizioni: **pessime**  
conformità: **certificato di conformità non presente**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
corpo A - capannone	superficie reale lorda	1,00	1.662,00	€ 250,00
corpo B - capannone	superficie reale lorda	1,00	2.048,00	€ 250,00
corpo C - servizi e spogliatoi	superficie reale lorda	1,00	223,00	€ 550,00
corpo D - uffici	superficie reale lorda	1,00	228,00	€ 550,00

corpo E - capannone	superficie reale lorda	1,00	3.564,00	€ 300,00
corpo F - cabina enel	superficie reale lorda	1,00	20,00	€ 250,00
tettoia	superficie reale lorda	1,00	928,00	€ 100,00
			<b>8.673,00</b>	

**Accessori:**

area scoperta parzialmente recintata	Valore a corpo: € 20.000
--------------------------------------	--------------------------

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

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Guaro (VE);

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc);

Parametri medi di zona - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

destinazione d'uso residenziale - tipologia abitazioni civili: 1.100 ÷ 1.400 €/mq

destinazione d'uso terziaria - tipologia uffici: quotazioni non fornite

destinazione d'uso produttiva - tipologia capannoni industriali: quotazioni non fornite

**8.2 Valutazione corpi:****Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 12****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Guaro (Venezia), Via Cordovado 34/A**

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1.100 ÷ 1.400 €/mq) si riferisce a: uno stato conservativo "ottimo"; nel caso in esame si sono accertate condizioni generali di livello più basso, per tale motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 50% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 550 e 700 €/mq.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche simili, delle condizioni, età e posizione dell'immobile, delle quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili, si ritiene equo applicare il valore unitario di 550 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	127,00	€ 550,00	€ 69.850,00
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) comunicanti con unità principale	49,50	€ 550,00	€ 27.225,00
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	1,50	€ 550,00	€ 825,00
Valore corpo			€ 97.900,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 117.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.900,00

#### Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive - sub 13

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gruaro (Venezia), Via Cordovado 34/A

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1.100 ÷ 1.400 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "ottimo"; nel caso in esame si sono accertate condizioni generali di livello più basso, per tale motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 50% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 550 e 700 €/mq.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche simili; delle condizioni, età e posizione dell'immobile, delle quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili, si ritiene equo applicare il valore unitario di 550 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	149,00	€ 550,00	€ 81.950,00
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) comunicanti con unità principale	56,50	€ 550,00	€ 31.075,00
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	1,50	€ 550,00	€ 825,00
Valore corpo			€ 113.850,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 133.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.850,00

#### Identificativo corpo: Complesso industriale - sub 14

##### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Gruaro (Venezia), Via Cordovado 34/A

##### destinazione d'uso produttiva - tipologia capannoni industriali

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non fornisce un parametro medio relativo alla zona dove è ubicato il compendio pignorato, in alternativa viene fornito il parametro (250÷350 €/mq) relativo alle zone limitrofe.

Tale quotazione si riferisce a uno stato conservativo "normale"; nel caso in esame si sono accertate

condizioni generali tali che portano a ritenere accettabile il range di valori proposto.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche similari, delle condizioni, età e posizione dell'immobile, delle quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili, si ritiene equo applicare il valore unitario di 250 €/mq. per i corpi A, B ed F e di 300 €/mq per il corpo E destinazione d'uso terziaria - tipologia uffici

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non fornisce un parametro medio relativo alla zona dove è ubicato il compendio pignorato, in alternativa viene fornito il parametro (700 ÷ 900 €/mq) relativo alle zone limitrofe.

Tale quotazione si riferisce a uno stato conservativo "normale"; nel caso in esame si sono accertate condizioni generali di livello più basso, per tale motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 25% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 525 e 675 €/mq.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche similari, delle condizioni, età e posizione dell'immobile, delle quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc) per compravendite di immobili simili, si ritiene equo applicare il valore unitario di 550 €/mq. per i corpi C e D

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
corpo A - capannone	1.662,00	€ 250,00	€ 415.500,00
corpo B - capannone	2.048,00	€ 250,00	€ 512.000,00
corpo C - servizi e spogliatoi	223,00	€ 550,00	€ 122.650,00
corpo D - uffici	228,00	€ 550,00	€ 125.400,00
corpo E - capannone	3.564,00	€ 300,00	€ 1.069.200,00
corpo F - cabina enel	20,00	€ 250,00	€ 5.000,00
tettoia	928,00	€ 100,00	€ 92.800,00
Valore corpo			€ 2.342.550,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 2.362.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.362.550,00

#### Riepilogo:

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e pertinenze esclusive sub 12	178,00	€ 117.900,00	€ 117.900,00
Abitazione e pertinenze esclusive sub 13	207,00	€ 133.850,00	€ 133.850,00
Complesso Industriale sub 14	8.673,00	€ 2.362.550,00	€ 2.362.550,00
<b>Totale</b>			<b>€ 2.614.300,00</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€ 392.145,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.214.655,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 2.200.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 2.200.000,00

**ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. Visure storiche per immobile
3. Estratto di mappa
4. Elaborato grafico planimetrico
5. Planimetrie catastali
6. Licenza edilizia n. 509 del 22.06.1973
7. Concessione edilizia n. 1318 del 15.10.1985
8. Autorizzazione edilizia n. 1553 del 06.04.1989
9. Concessione edilizia n. 1601 del 30.04.1990
10. Concessione edilizia n. 1878 del 23.08.1995
11. Autorizzazione edilizia n. 26-95 del 12.06.1996
12. Concessione edilizia in sanatoria n. 124770504 del 12.06.1996
13. Autorizzazione edilizia n. 2076 del 22.10.1998
14. Concessione edilizia n. 2251 del 16.10.2001
15. Concessione edilizia n. 2289 del 15.03.2002
16. Permesso di costruire n. 2495 del 15.12.2004
17. Certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori
18. Certificato di destinazione urbanistica
19. Norme tecniche di attuazione
20. Atto di provenienza e certificazioni energetiche
21. Contratti di locazione

Pordenone, 18 dicembre 2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Marco Iannuccelli**



10-13100

E-15400

Prot. n. 1145865/2015

Dimensione cartacee: 728 000 x 502 000 metri

Comune: GRISSANO  
Pag. 10

1 Particella: 72



Dichiarazione protocollo n. VE0141143 del 16/06/2005

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruarò

Via Cordovado

civ. 34/A

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 72  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Mazzon Renzo

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

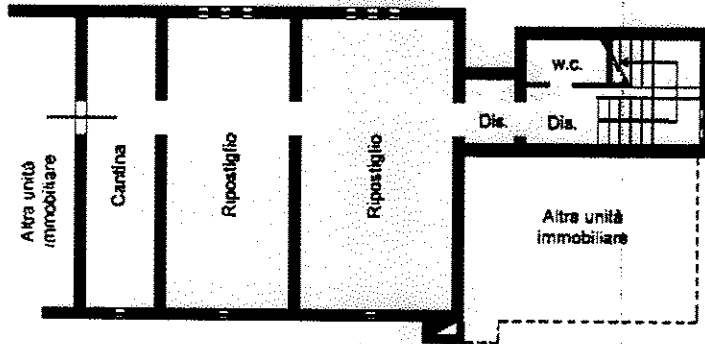
Prov. Venezia

N. 1264

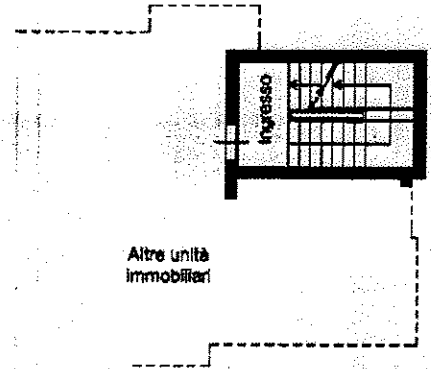
Scheda n. 1

Scala 1:200

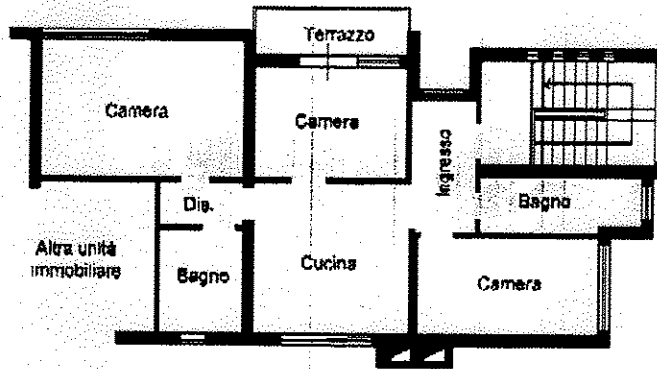
PIANTA PIANO SEMINTERRATO - H= 2,40m



PIANTA PIANO TERRA - H= 2,80m



PIANTA PRIMO PIANO - H= 2,80m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2016 - Comune di GRUARÒ (E215) - < Foglio: 4 - Particella: 72 - Subalterno: 12 >  
VIA CORDOVADO n. 34/A piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2016 - n. T277025 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione protocollo n. VE0141143 del 16/06/2005

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruaro

Via Cordovado

civ. 34/A

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 72  
Subalterno: 13

Compilata da:  
Mazzon Renzo

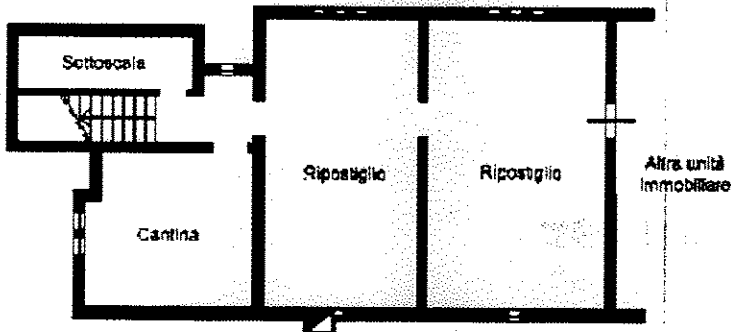
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Venezia

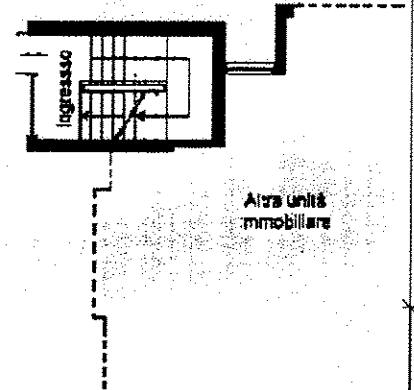
N. 1264

Scheda n. 1      Scala 1:200

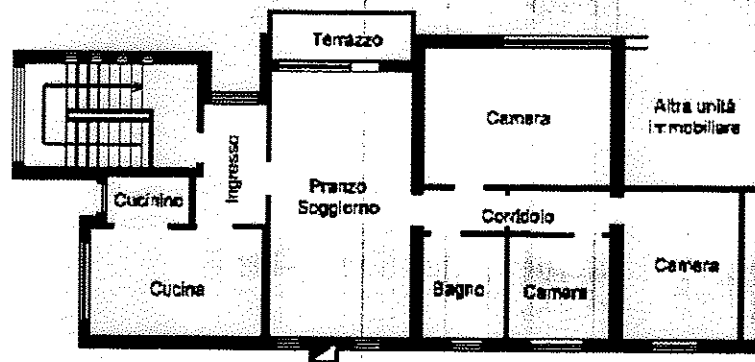
**PIANTA PIANO SEMINTERRATO - H= 2,40m**



**PIANTA PIANO TERRA - H= 2,80m**



**PIANTA PRIMO PIANO - H= 2,80m**



Ultima planimetria in atti



Dichiarazione protocollo n. VE0141143 del 16/06/2005

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruaro

Via Cordovado

civ. 34/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 72

Subalterno: 14

Compilata da:  
Mazzon Renzo

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

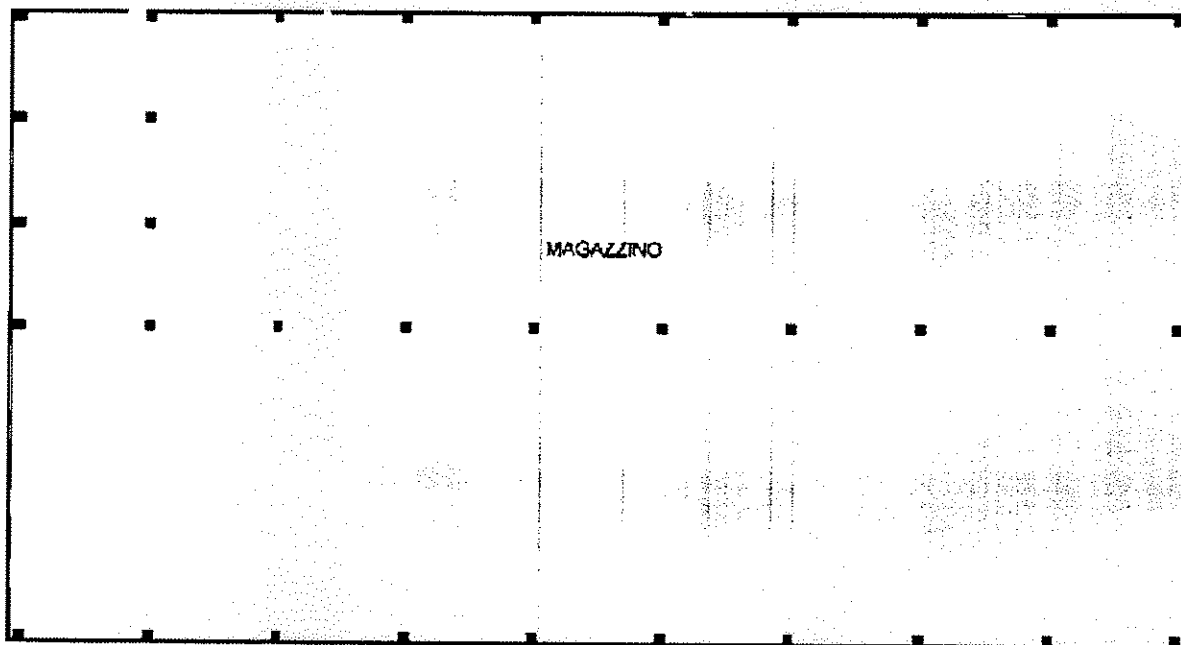
Prov. Venezia

N. 1264

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO TERRA - h = 6,50 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2016 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 4 - Particella: 72 - Subalterno: 14 >  
VIA CORDOVADO n. 34/A piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2016 - n. T277029 - Richiedente

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. VE0141143 del 16/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gruaro

Via Cordovado

civ. 34/A

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 72  
Subalterno: 14

Compilata da:  
Mazzon Renzo

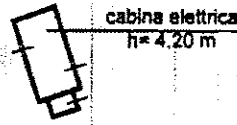
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Venezia

N. 1264

Scheda n. 3      Scala 1:500

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2016 - Comune di GRUARO (E215) - < Foglio: 4 - Particella: 72 - Subalterno: 14 >  
VIA CORDOVADO n. 34/A piano: T;

Ultima planimetria in atti