
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC Gestione Crediti**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **364/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato indu-
striale

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGHI SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: THOMAS EDISON N.18 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è Fossalta di Portogruaro (VE) e precisamente in Via Thomas Edison n.18 – tale zona è caratterizzata capannoni ad uso artigianale e produttivo (classica zona industriale)

Lotto: 001 - Fabbricato industriale

Corpo: Fabbricato industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: [REDACTED] in qualità di Legali rappresentanti

[REDACTED]
Quota diritto 1/1

Dati Catastali: Foglio 15 , particella 620 Sub.19, Graffato - Cat. D/7 – Fabbricato industriale, foglio 15, particella 620, subalterno 19, scheda catastale VE0127787, indirizzo Via Thomas Edison , scala -, interno -, piano T-1, Comune Fossalta di Portogruaro, categoria D/7 , Rendita € 1.716,00

2. Possesso

Bene: THOMAS EDISON N.18 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Fabbricato industriale

Corpo: Fabbricato industriale

Possesso: Occupato da Ditta [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: THOMAS EDISON N.18 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Fabbricato industriale

Corpo: Fabbricato industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si (tranne per la zona ad suo soppalco al piano primo - (si necessita di servo scala)

4. Creditori Iscritti

Bene: THOMAS EDISON N.18 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025



Lotto: 001 - Fabbricato industriale
Corpo: Fabbricato industriale
Creditori Iscritti: BCC Gestione Crediti

5. Comproprietari

Beni: THOMAS EDISON N.18 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Fabbricato industriale
Corpo: Fabbricato industriale
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: THOMAS EDISON N.18 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Fabbricato industriale
Corpo: Fabbricato industriale
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: THOMAS EDISON N.18 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Fabbricato industriale
Corpo: Fabbricato industriale
Continuità delle trascrizioni: SI

Prezzo

Bene: THOMAS EDISON N.18 - FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE) - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 001 - Fabbricato industriale
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 87.540,50

Premessa

Con ordinanza del 30-05-2017, il Giudice dell'esecuzione Dott.sa Monica Biasutti, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 09 Giugno 2017 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:



- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) DESCRIVA – previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato – l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbani-



stico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via



forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato.

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) **SEGNALI** tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) **SOLLECITI** prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) **ACQUISISCA** se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) **ESPONGA** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) **REDIGA**, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenzaiperizia@efisystem.it;
- f) **INVII** a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) **DEPOSITI** presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione – in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;
- h) **ALLEGHI** sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;



Beni in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)
Località/Frazione FOSSALTA DI refabbrica (ve)
THOMAS EDISON N.18

Lotto: 001 – Fabbricato industriale

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: Fabbricato refabbric.

Fabbricati per esigenze industriali [D7] sito in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)

CAP: 30025 frazione:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] in qualità di Legali rappresentanti [redacted]

Quota diritto 1/1

Dati Catastali: Foglio 15 , particella 620 Sub.19, Graffato – Cat. D/7 – Fabb. Industriale,
Foglio 15, particella 620, sub. 19, scheda catastale VE0127787, indirizzo Via Thomas Edison ,
scala -, interno -, piano T-1, comune Fossalta di Portogruaro, categoria D/7 Rendita € 1.716,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità scala interna

Descrizione delle opere da sanare: Difformità dei gradini nei gradini di ingresso. La scala in oggetto ha un senso di ingresso diverso, secondo quanto riportato negli elaborati grafici progettuali approvati dal Comune e delle schede catastali.

Note: La planimetria corrisponde con lo stato dei luoghi, tranne per un tratto di scala, nel quale è stato insediato una struttura in legno per invertire il senso di salita della scala. Tale struttura in legno può essere rimossa, in quanto solo appoggiata e parzialmente fissata alla scala esistente, come ben visibile dalla documentazione fotografica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: All'interno dei locali ad uso produttivo, insiste una scala che collega il piano terra al piano primo. Al momento del sopralluogo la scala è stata parzialmente modificata nella parte di ingresso alla stessa; per meglio dire è stata posizionata su lato diverso da quanto indicato nel progetto esecutivo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali. Il posizionamento su lato diverso ha dato anche origine a delle demolizioni parziali del muretto di contenimento della stessa. Le spese previste in via o-



rientativa per la regolarizzazione della scala si possono identificare in: -spese per redazione fascicolo, accatastamenti, ed elaborati per SCIA in sanatoria in € 1.900,00 –spese per diritti di oblazione per il Comune di Fossalta di Portogruaro in € 600,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fossalta di Portogruaro è un comune italiano di 6100 abitanti della provincia di Venezia in Regione Veneto Il toponimo rimanda chiaramente alla presenza di una "fossa alta". Recenti ricerche geologiche hanno effettivamente dimostrato come, in epoca romana, questa zona fosse percorsa dal ramo principale del Tagliamento, attraversabile mediante un guado. Le origini dell'insediamento, quindi, si legano alla presenza del fiume. Le più importanti testimonianze del periodo antico risalgono al IV secolo a.C.: sono i resti di un santuario refabbricat, forse dedicato al culto delle divinità acquatiche. Dell'alto medioevo non si sa molto. Il primo riferimento scritto al paese è contenuto in una bolla pontificia del 1186, con la quale papa Urbano III concedeva al vescovo di Concordia il potere civile e religioso su "Fossalta e sue pertinenze". Un documento notarile del 1202, invece, cita come testimone il sacerdote Liutprando, dimostrando come Fossalta rappresentasse ormai una comunità cristiana ben organizzata, dotata di un proprio luogo di culto indicato da altre fonti scritte come "basiglia". Nel 1867 il comune di Fossalta assunse la denominazione di "Fossalta di Portogruaro". La Zona in oggetto meglio censita anagraficamente come Via Thomas Edison (Z.I.) composta da Un'area di edifici destinati principalmente per scopi industriali, vale a dire le fabbriche e dei relativi servizi e infrastrutture. Nelle immediate vicinanze ci sono zone destinate ad attività agricole di varie culture. Più esternamente zone destinate a residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Centro storico di Portogruaro .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Ditta [REDAZIONE] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] Derivante da: 0176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Venezia in data 13/05/2010 ai nn. 16471/3627; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 320.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] Derivante da: 0281 – Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Venezia in data 31/12/2012 ai nn. 36749/5403.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro [REDAZIONE] n-
 te da: 726 Verbale di Pignoramento immobili iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38338/25565.



Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato industriale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si (tranne per la zona ad suo soppalco al piano primo – (si necessita di servo scala)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 297,73 Kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe Energetica "E"

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

Avvertenze refabbr: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in qualità di Legali rappresentanti

[REDACTED] Quota diritto 1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sirignao Pietro, in data 04/05/2010, ai nn. 22934/10417.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 66/03 del 04-02-2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un nuovo capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/2003 al n. di prot. 11048

Numero pratica: 52/04 del 20-08-2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un nuovo capannone ad uso artigianale

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/2004 al n. di prot. 7680

Numero pratica: 12596 del 20-12-2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Collaudo opere edili

Per lavori: Atto unico di Collaudo

Oggetto: Fine Lavori

Presentazione in data 20/12/2004 al n. di prot. 12596



Numero pratica: 66/P/03/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Costruzione di un nuovo capannone ad uso artigianale

Oggetto: Fine Lavori

Presentazione in data 20/05/2005 al n. di prot. 4893

Abitabilità/agibilità in data 14/09/2005 al n. di prot. 4893

7.1 Conformità refabbr:**Fabbricati per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno dei locali ad uso produttivo, insiste una scala che collega il piano terra al piano primo. Al momento del sopralluogo la scala è stata parzialmente modificata nella parte di ingresso alla stessa; per meglio dire è stata posizionata su lato diverso da quanto indicato nel progetto esecutivo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali. Il posizionamento su lato diverso ha dato anche origine a delle demolizioni parziali del muro di contenimento della stessa.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Scala parzialmente difforme

Note: Le spese previste in via orientativa per la regolarizzazione della scala si possono identificare in: spese per redazione fascicolo, accatastamenti, ed elaborati per SCIA in sanatoria in € 1.900,00 spese per diritti di oblazione per il Comune di Fossalta di Portogruaro in € 600,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità refabbrica**Fabbricati per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con delibera Comunale n.49 del 22-12-2014 del Comune di Fossalta di Portogruaro
Zona omogenea:	D1/1
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 26, ZTO D/1 INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia - Piano di Assetto del Territorio - INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti del territorio destinate a complessi artigianali e industriali alle attività commerciali con limitate superfici di vendita e al commercio all'ingrosso, agli uffici, ai magazzini e ai depositi, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti MODALI-



TÀ DI INTERVENTO 2. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. 3. Nelle Tavv. Del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato un PUA e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni vigenti DESTINAZIONI D'USO 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni: - artigianali; -industriali; -commerciali con Sv non superiore al 10% di Sc, fino a 100 mq per singola attività produttiva; -commerciali all'ingrosso; -direzionali; -magazzini, depositi e simili. 5. Sono escluse le seguenti destinazioni: -esercizi di vicinato -medie e grandi strutture di vendita 6. È ammessa la costruzione di un solo alloggio per ogni unità aziendale avente una volumetria massima di mc 600, destinato al custode o al titolare dell'azienda. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 7. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri: -Rc f non superiore al 50% non superiore al 10% per le strutture leggere completamente aperte da almeno 2 lati nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata -H m 9,00 l'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo e per ragioni che giustifichino un miglior esito progettuale, con riferimento alla tipologie edilizie e alle funzioni insediate -Dc m 6,00 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti per le strutture leggere completamente aperte sui lati destinate alla copertura e alla protezione dei parcheggi, di H massima pari a m 2,50, è ammessa la costruzione in aderenza al fabbricato con Dc pari a m 3,00 -Df m 12,00 è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca -Ds m 10,00 Piano degli Interventi (PI) Variante n. 1 Norme Tecniche Operative (NTO) Comune di Fossalta di Portogruaro Approvato con D.C.C. n. 49 del 22/12/2014 DISPOSIZIONI PARTICOLARI 8. Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee, strutture precarie o stagionali previa stipula di atto unilaterale d'obbligo ed idoneo atto cauzionale a garanzia del Comune. 9. La percentuale minima del: - 10% della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone; - 10% della Sf deve essere sistemata a parcheggio. 10.



	Per la ZTO D1/1/09, localizzata a Villanova S. Margherita e accessibile da Via I. Marzotto, in caso di rielaborazione del PUA, si applicano le norme di cui al successivo Art. 27 "ZTO D1/2 industriale di espansione". 11. Per le ZTO D1/1/09 e D1/1/10, situate a Villanova S. Margherita, si applica una distanza minima tra fabbricati (Df) pari a m 10,00. 12. Con riferimento al parere del Consorzio di Bonifica prot. n. 3152/02 del 31/03/2014, si prescrive l'elaborazione di uno studio idraulico di dettaglio, con una valutazione specifica non solo limitata al calcolo delle opere idrauliche compensative ma riportante anche un'analisi sul comportamento idraulico della rete a servizio dell'area da trasformare e da una verifica puntuale delle portate scaricate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	Non superiore al 25%
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata eseguita una modifica alla scala interna che collega il piano terra al piano primo (soppalco) senza autorizzazione

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Scala difforme al progetto realizzato

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'area catastale oggetto di interesse, meglio censita al Fg.15, Mapp. 620 del Comune di Fossalta di Portogruaro, secondo il Piano degli interventi, ricade in Zona D1/1 industriale di completamento, in ambito di Piano Urbanistico Attuativo PUA, confermato. La stessa area, ricade in ambito di un intervento attuativo convenzionato non ancora concluso.



Descrizione: Fabbricati per esigenze industriali [D7] di cui al punto Fabbricato industriale

Trattasi di una porzione di capannone artigianale costituita da una zona adibita a deposito/laboratorio corredato da un ufficio e wc al Piano terra, diversamente al Piano primo si trova una zona censita come soppalco adibita a magazzino; allo stessa porzione di capannone compete anche una corte esclusiva che funge da ingresso carraio adatto anche a mezzi pesanti. L'accesso pedonale degli uffici avviene direttamente dal cancello principale ad uso carraio.

L'immobile ad uso capannone artigianale, (porzione) come menzionato precedentemente è costituito da una zona adibita a deposito/laboratorio corredato da un ufficio e wc al Piano terra, diversamente al Piano primo si trova una zona censita come soppalco adibita a magazzino; allo stessa porzione di capannone compete anche una corte esclusiva che funge da ingresso carraio adatto anche a mezzi pesanti, il tutto sito a Fossalta di Portogruaro (VE) in Via Thomas Edison n.18; L'accesso avviene attraverso dalla strada principale, per appunto denominata Via Thomas Edison; tale viabilità d'accesso è a sfondo in asfalto, così come per l'accesso carraio che da accesso al capannone in oggetto. L'immobile in oggetto è localizzato in Zona Industriale di Fossalta di Portogruaro.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Nella strada di penetrazione antistante al complesso artigianale, ci sono anche dei posti auto ad uso degli stessi. Addentrandoci attraverso il cancello posto fronte strada che funge da ingresso carraio adatto anche a mezzi pesanti si arriva alla porta degli uffici ed anche al portone scorrevole che funge da ingresso al capannone stesso. Addentrandoci attraverso la porta degli uffici, si riscontra un locale ad uso degli stessi, composto da locali disimpegno, antibagno e bagno; proseguendo il sopralluogo, si accede ad una zona costituita da deposito/laboratorio, mentre al Piano primo si trova una zona censita come soppalco adibita a magazzino; Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni perimetrali e di collegamento del tipo a plinti a bicchiere . ;
- Le strutture verticali comprendono pilastri a sezione quadrangolare prefabbricati a tutt'altezza ;
- Le strutture portanti anch'esse in calcestruzzo sono del tipo portanti, Esse sono costituite da trave precomprese a T, le intermedie a L e quelle di perimetro a Y ;
- I tamponamenti sono costituiti da pannelli orizzontali in c.a. sovrapposti fra loro, e poggianti sui cordoli di fondazione;
- I Solai mezzanini sono in latero-cemento sorretti da murature in laterizio poggianti a loro volta su fondazioni in c.a.;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni della zona adibita a deposito/laboratorio del tipo industriale di colore grigio quarzo;
- Pavimentazioni della zona adibita a ufficio sono in listoni di parquet posti in parallelo poggianti su sottofondo esistente;
- Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;
- Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 220/240 dal pavimento esistente;



-Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio;

-Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente;

-Serramenti esterni sono suddivisi secondo la seguente tipologia:

Zona uffici e soppalco sono in Alluminio con vetro camera obsoleto del tipo semplice, diversamente il basculante con chiusura a libro è del tipo in monopanel stratificato con chiusura meccanica:

-Le pareti dei locali ad uso servizi, ufficio sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda per il bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse; allo stesso compete anche un Boiler per l'acqua calda

-Impianto di riscaldamento assente;

-Impianto elettrico sia per la zona adibita a capannone e sia quella per i locali adibiti ad ufficio e servizi sono posti esternamente alla struttura esistente;

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **431,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,50

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'Immobilie in oggetto si presenta visivamente in uno stato manutentivo mediocre. Al piano terra ci sono scaffalature e bancali sparsi un po' ovunque. Le pavimentazioni prive di pulizia e manutenzioni da diverso tempo come alla zona uffici e come pure al piano Primo nella zona censita come soppalco (magazzino). Nella stessa zona sul lato nord-est vi sono distaccamenti di colore e parte di finitura dal muro interno dello stesso. Le pavimentazioni anch'esse prive di pulizia e di manutenzione.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area destinata a Laboratorio, e attrezzatura	sup lorda di pavimento	1,00	246,00	€ 280,00
Area destinata a Servizi e Uffici al Piano terra e Primo	sup lorda di pavimento	1,00	75,00	€ 450,00
Area residua esterna "Coret esclusiva"	sup lorda di pavimento	1,00	110,00	€ 30,00
			431,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Comparativa

Per la stima del fabbricato in oggetto, si è provveduto ad una verifica attenta del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona ove insiste l'immobile oggetto di Pignoramento, individuandone il valore medio di mercato prefabbricati similare con tipologia, dimensione ed anno di costruzione, non meno la difficoltà che il mercato attuale riscontra per la commerciabilità dei beni industriali. A conclusione di quanto sopra e dopo una attenta analisi ai prezzi di mercato di di raffronto con altri beni similari ne deriva che, ad avviso del sottoscritto è opportuno applicare diversi valori commerciali in base all'utilizzo ed alla destinazione diversa finitura dei vani interni. Si applica un valore pari a € 250,00 per la zona produttiva (posta al Piano Terra) e per i vani destinati a Ufficio e similari (posti al Piano Terra e Primo) un valore pari a € 450,00, ed un valore di € 30,00 per la superficie esterna del lotto

Elenco fonti:

Catasto di Comune Fossalta di Portogruaro (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle entrate

Recenti compravendite in zona.



8.2 Valutazione corpi:**Fabbricato industriale. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area destinata a Laboratorio, e attrezzatura	246,00	€ 280,00	€ 68.880,00
Area destinata a Servizi e Uffici al Piano terra e Primo	75,00	€ 450,00	€ 33.750,00
Area residua esterna "Corte esclusiva"	110,00	€ 30,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.930,00
Valore corpo			€ 105.930,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.930,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato industriale	Fabb. Industriale [D7]	431,00	€ 105.930,00	€ 105.930,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.889,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ -2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.540,50
---	--------------------



Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

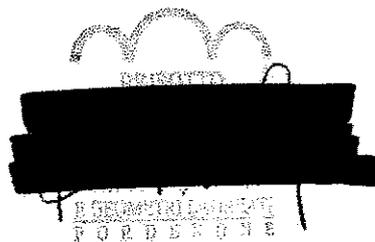


Allegati

Allegato 1	Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
Allegato 2	Ispezioni ipotecarie
Allegato 3	Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
Allegato 4	Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
Allegato 5	Richiesta Contratto locazione e copia Atto Notarile
Allegato 6	Documentazione fotografica
Allegato 7	Certificazione Energetica A.P.E.
Allegato 8	Modulo richiesta dati esecutato

Data generazione:
12-10-2017 15:10:46

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILKARE BISSIOL

Via del 11.00 euro



1:2000

Comune: FOSCARA DI PORTOGNARO
 Foglio: 15
 Misure: 514 000 x 378 000 m.111
 3 Lug 2017 10 43:21
 File: n. (M0061433) 2017

Particella 620

E-14200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

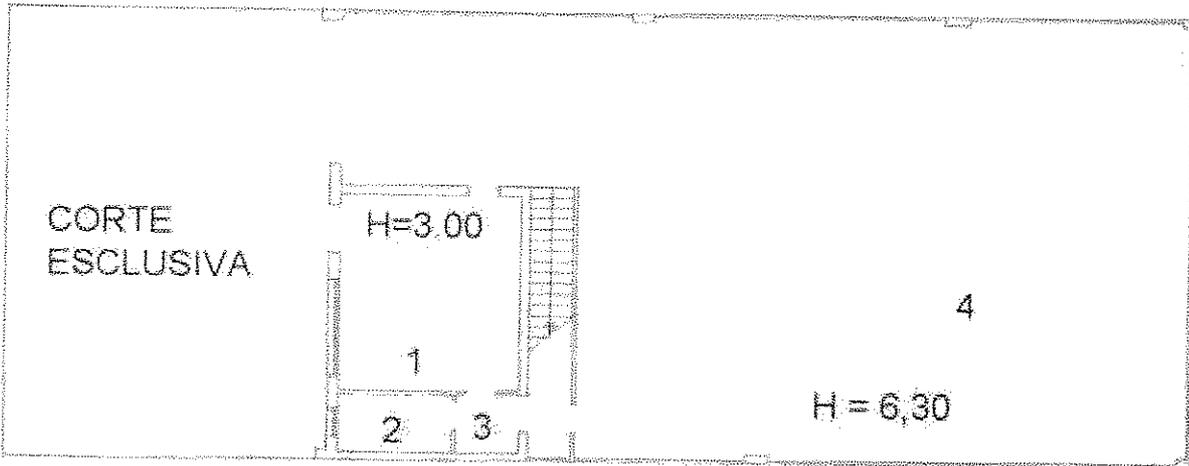
Dichiarazione protocollo n. VE0127787 del 25/05/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fossalta Di Portogruaro
Via T. Edison civ. 18

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Pasticella: 620
Subalterno: 19

Compilata da:
Battiston Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia

N. 2036

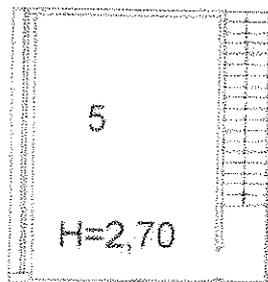
Scheda n. 1 Scala 1:200



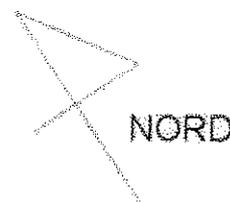
PIANO TERRA

LEGENDA

- 1 UFFICIO
- 2 W.C.
- 3 ANTI
- 4 DEPOSITO
- 5 SOPPALCO



PIANO PRIMO



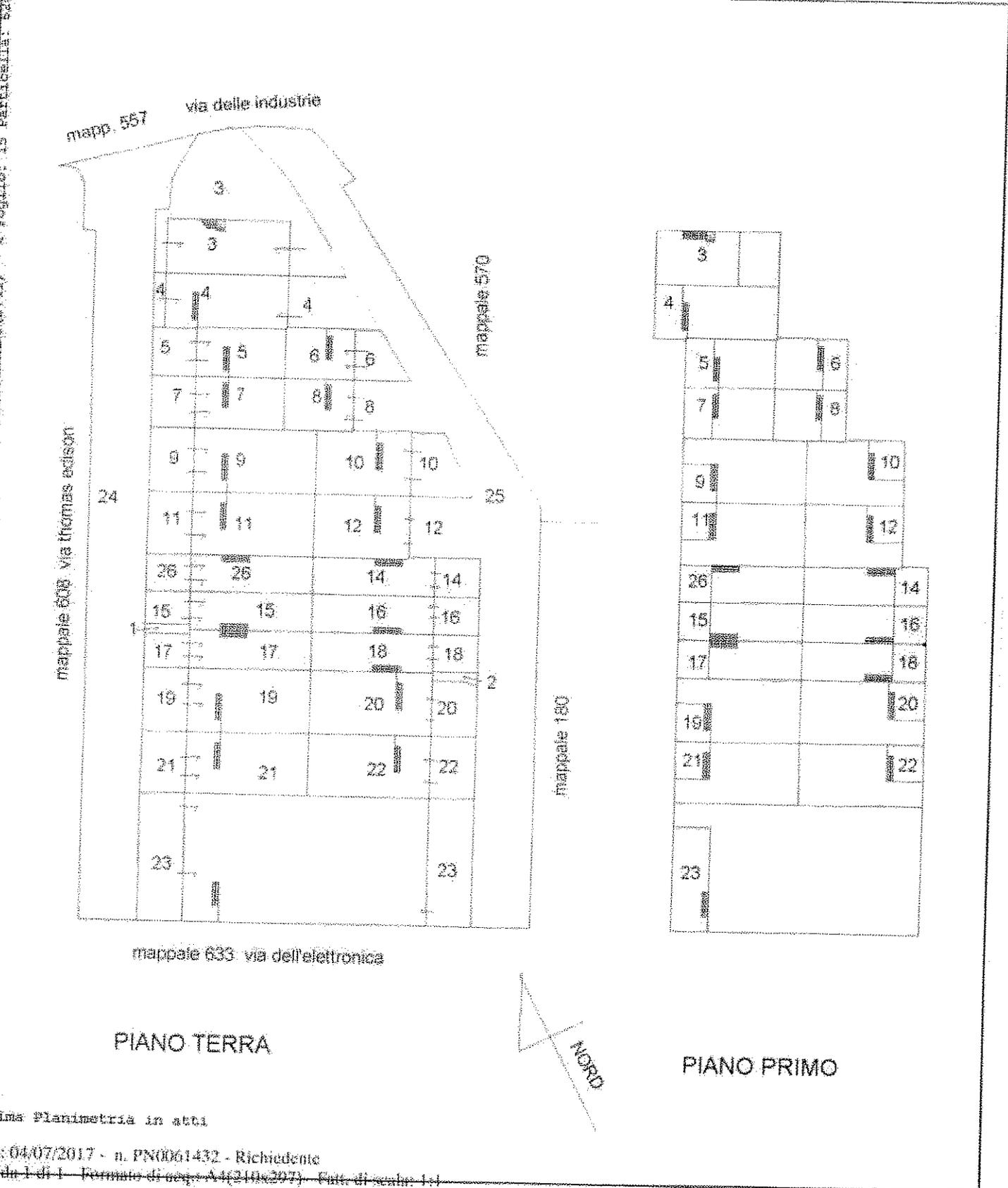
Ultima Planimetria in atti

CATASTO FABBRICATI - Subalterno al 19073077 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (TV) - Foglio 15 Pasticella 620 - Subalterno 19 - VIA T. EDISON n. 18 piano 1-I

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Mattiston Franco
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Venezia N. 2036

Comune di Fossalta Di Portogruaro
 Sezione: Foglio: 15 Particella: 520
 Dimostrazione grafica dei subalterni
 Protocollo n. VE0007900 del 20/01/2010
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 1000



CATASTO DEI FABBRICATI - SEZIONE AL 04/07/2017 - COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VI) - F. 15 - FOGLIO: 15 PARTICELLA: 520

Ultima Planimetria in atti