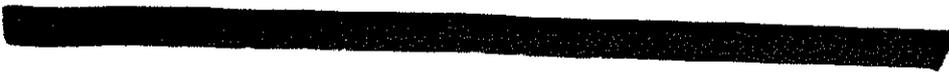

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro: 

N° Gen. Rep. **236/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli

Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D

Partita IVA:

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 04341820111

Email: andrea@studiopizzioli.it

Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via A. Nobel, 27 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 1

Corpo: 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 16, particella 163, indirizzo VIA A. NOBEL, 27, piano T, comune FOSSALTA DI PORTOGRUARO, categoria D/8, rendita € 45.980,16 (nuova rendita a seguito di variazione € 46.224,00)

2. Possesso

Bene: Via A. Nobel, 27 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 1

Corpo: 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via A. Nobel, 27 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 1

Corpo: 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via A. Nobel, 27 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 1

Corpo: 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro, Banca Popolare di Cividale S.c.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via A. Nobel, 27 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 1

Corpo: 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via A. Nobel, 27 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 1

Corpo: 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via A. Nobel, 27 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 1

Corpo: 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via A. Nobel, 27 - Fossalta Di Portogruaro (Venezia) - 30025

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 1.850.000,00

Prezzo da occupato: € 1.700.000,00

Premessa

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 1 aprile 2016, nell' Esecuzione Immobiliare n° 236/2015, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, [REDACTED] con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 8 aprile 2016, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 13 aprile 2016, inviata tramite P.E.C. alla ditta esecutata ed all'avv.to Silvia Dantini , legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 aprile 2016 alle ore 9:00 presso l'unità staggita sita in comune di Fossalta di Portogruaro, via A. Nobel, 27;
- in tale data ed ora presenti la parte esecutata ed il collaboratore del sostituto del custode, vengono iniziate le operazioni peritali di rito consistenti nel rilievo metrico, descrittivo e fotografico dei beni staggiti;
- in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc.

Beni in Fossalta Di Portogruaro (Venezia)

Località/Frazione

Via A. Nobel, 27

Lotto: 1

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: 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via A. Nobel, 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 16, particella 163, indirizzo VIA A. NOBEL, 27, piano T, comune FOSSALTA DI PORTOGRUARO, categoria D/8, rendita € 45.980,16

Note: RENDITA ORIGINARIA MODIFICATA DA VARIAZIONE CATASTALE (vds allegato 13)
(nuova rendita a seguito di variazione € 46.224,00)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modeste variazioni interne negli uffici e servizi igienici uso clienti, impiantistica installata impianto idrico antincendio, variazione dimensione veranda retrostante, filtro antincendio magazzino

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna, impianto antincendio, modifica veranda

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si allega al n. 13 variazione catastale per aggiornamento rendita ed inserimento impianti

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona commerciale inserita in ampia lottizzazione ben collegata con la strada statale n. 14 (Venezia -Trieste)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: PORTOGRUARO - LATISANA.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Litorale Bibione - Lignano.

Attrazioni storiche: Centro storico di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/11/2014 per l'importo di euro 8.000,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Portogruaro il 10/12/2014 ai nn.3151/3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 09/11/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 08/11/2019

Note: Il canone mensile è al netto dell'IVA . Il primo anno il canone è stato pari al 50% . La titolarità del contratto di affitto alla società [REDACTED] deriva dalla cessione dello stesso da parte della società [REDACTED] in data 26/5/2015 ai medesimi patti e condizioni del contratto originario. Il contratto contiene clausola per opzione diritto di acquisto immobile per un'importo di € 4.400.000,00 a cui vanno detratti i canoni di locazione (da esercitarsi entro il 6° anno) - allegato n.12

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di , BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro , [REDACTED] rogito di Notaio PASQUALIS PAOLO in data 26/11/2002 ai nn. 15067; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/12/2002 ai nn. 41061/8602; Importo ipoteca: € 2.500.000; Importo capitale: € 1.250.000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro contro , [REDACTED] rogito di Notaio PASQUALIS PAOLO in data 11/03/2008 ai nn. 20881/8257; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/03/2008 ai nn. 9042/1941; Importo ipoteca: € 1.848.000; Importo capitale: € 1.100.000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale S.c.p.a. contro [REDACTED] ; A rogito di Notaio PASQUALIS PAOLO in data 17/12/2009 ai nn. 22458/8905; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/12/2009 ai nn. 43690/9700; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale S.c.p.a. contro [REDACTED] ; A rogito di Notaio MICHIELAN ANTONIO in data 06/09/2011 ai nn. 28091/12227; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/09/2011 ai nn. 29570/5803; Importo ipoteca: € 3.700.000; Importo capitale: € 1.850.000.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESA-ROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA - BANCA DI CR contro Immobiliare [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 02/10/2014 ai nn. 1772/2014; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/10/2014 ai nn. 26280/3981; Importo capitale: € 496.681,06.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO DI
PORDENONE in data 20/07/2015 ai nn. 1503 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/09/2015 ai
nn. 27058/18748.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non sono presenti ausili per l'accesso ai disabili (rampa)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Indice: 416,22 kW/mq anno

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

Avvertenze ulteriori:

- 1) In talune parti non sono ben identificati i confini di proprietà in quanto l'area è priva di recinzione
- 2) Non è stata reperita l'autorizzazione allo scarico in sottosuolo e non è chiara la situazione fognaria (probabile fossa settica)
- 3) Il certificato di prevenzione incendi (allegato 11) risulta scaduto. L'immobile è soggetto alla vigente normativa in ambito della prevenzione incendi per le attività commerciali. Potrebbero essere necessari importanti adeguamenti strutturali ed impiantistici al fine dell'ottenimento della conformità alla normativa antincendio.
- 4) Le porte di sicurezza devono essere verificate in termini di dimensioni e funzionalità, in particolare vanno sostituiti i maniglioni antipanico
- 5) Effettuare la revisione della parte impiantistica come evidenziato nel capitolo specifico ovvero verifica, collaudo e certificazione
- 6) L'agibilità del fabbricato risale al 1974 ed è relativa solo al piano terra probabilmente è necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità con la conseguente nuova verifica dei parametri urbanistici ed edilizi
- 7) La copertura necessita di un importante intervento di manutenzione in quanto sono presenti alcune perdite d'acqua e fenomeni di condensa interstiziale (vds. allegato 6)
- 8) Necessario studio idraulico acque come previsto dalle NTO
- 9) Non è presente l'autorizzazione passo carraio, da verificare con Comando VV.U. eventuali prescrizioni vista la posizione dell'accesso principale.
- 10) Si ribadisce la necessità di presentare sanatoria edilizia in quanto presenti alcune difformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CREDIT LEASING SOCIETA' PER IL LEASING FINANZIARIO SPA dal
30/10/1991 al 24/09/1998. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO PAOLO PASQUA-
LIS in data 30/10/1991 ai nn. 6508/- - registrato a PORTOGRUARO in data 19/11/1991 ai nn.
580/2IV - trascritto a VENEZIA in data 22/11/1991 ai nn. 24077/16946.
Note: Allegato n. 5 - Titolo 4

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/09/1998 al 01/09/1999. In forza di atto di fusione in-
tegrativo a rogito di NOTAIO CARLO VICO in data 24/09/1998 ai nn. 81736/15915 - registrato a
BOLOGNA in data 10/10/1998 ai nn. 2830/1A - trascritto a VENEZIA in data 02/10/1998 ai nn.

24690/16366.

Note: TRATTASI DI INCORPORAZIONE SOCIETARIA [REDACTED] - Allegato n. 5 - Titolo 3

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/09/1998 al 01/09/1999 . In forza di atto di fusione integrativo a rogito di NOTAIO CARLO VICO in data 24/09/1998 ai nn. 81736/15915 - registrato a BOLOGNA in data 10/10/1998 ai nn. 2830/1A - trascritto a VENEZIA in data 02/10/1998 ai nn. 24689/16365.

Note: TRATTASI DI INCORPORAZIONE SOCIETARIA CREDIT LEASING SPA A LOCAT SPA - Allegato n. 5 - Titolo 3

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/09/1999 al 19/10/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO PASQUALIS PAOLO in data 01/09/1999 ai nn. 12631 - registrato a PORTOGRUARO in data 15/09/1999 ai nn. 366/2V - trascritto a VENEZIA in data 21/09/1999 ai nn. 26956/16358.

Note: Allegato n. 5 - Titolo 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di continuazione società e modifica patti sociali a rogito di NOTAIO PAOLO PASQUALIS in data 19/10/2009 ai nn. 22276/8844 - registrato a PORTOGRUARO in data 27/10/2009 ai nn. 2172/1T - trascritto a VENEZIA in data 28/10/2009 ai nn. 37086/22181.

Note: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE - Allegato n. 5 - Titolo 1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: NUOVA FABBRICATO NEGOZIO MOSTRA MOBILI ED ALLOGGIO CUSTODE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/06/1973 al n. di prot. 1042 - 49/1973

NOTE: Allegato 7 - Pratica Edilizia n. 1

Numero pratica: PE2

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.O. n. 49/1973

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/11/1973 al n. di prot. 5243

NOTE: Allegato 7 - Pratica Edilizia n. 2

Numero pratica: PE3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE CABINA ELETTRICA

Rilascio in data 28/06/1974 al n. di prot. 77

NOTE: Allegato 7 - Pratica Edilizia n. 3 - sembra non realizzata o demolita

Numero pratica: PE4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Note tipo pratica: 1 lotto lavori solo piano terra

Per lavori: NUOVA FABBRICATO NEGOZIO MOSTRA MOBILI ED ALLOGGIO CUSTODE

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 13/12/1974 al n. di prot. 5459

NOTE: Allegato 7 - Pratica Edilizia n. 4 - relativa solo al piano terra

Numero pratica: PE5

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Domanda di Sanatoria

Per lavori: UFFICI E SERVIZI

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 7496

NOTE: Allegato 7 - Pratica Edilizia n. 5 - da completare pratica non conclusa

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Le verifiche sono state condotte sulla base degli atti consegnati dal Comune di Fossalta di Portogruaro. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche prospettiche, eliminazione di un piano, diverso posizionamento e dimensione del vano uso deposito/magazzino, ingresso avente una conformazione diversa, distribuzione porte di sicurezza, diversa dimensione della veranda posta lato sud, da verificare dimensioni perimetrali, diversa conformazione della sezione trasversale (le altezze sembrano coerenti ma non complete), scale non presenti, diversa conformazione dei vani servizi (oggetto di condono non concluso), realizzazione di ufficio temporaneo, diversa dimensione, posizione e distribuzione vano caldaia-c.ventil.-cab.elett., vani tecnici esterni, nessuna planimetria di verifica standard urbanistici, spazi esterni.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Si ritiene necessario effettuare un rilievo di tutto lo stato di fatto al fine di "fotografare" l'immobile e provvedere a redarre un elaborato comparativo tra quanto il realizzato e quanto approvato.

Oneri sanatoria presunti: € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Note: Da una prima analisi non sembrerebbe che vi siano particolari differenze in termini di superficie coperta, sicuramente è necessario effettuare le verifiche previste di legge. Le principali difformità sono costituite dalla mancanza del piano primo, la differente ubicazione e dimensione del fabbricato destinato a CT-Vani Tecnici, la verifica delle distanze e la verifica degli standard urbanistici. Salvo altre derivanti da rilievo specifico. Comunque l'impianto strutturale di base non è variato rispetto all'origine, le principali differenze sono la mancanza del primo piano e la diversa conformazione dei vani uffici e dei vani tecnici.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dalla verifica delle pratiche edilizie si considerano sanati con condono (allegato 7 pratica edilizia 5) il blocco uffici e servizi posti esternamente alla sagoma principale, l'iter della pratica deve essere comunque chiuso con le integrazioni richieste (vds allegato) e con la relativa pratica di agibilità. Per l'immobile dovrà essere chiesta nuova agibilità pertanto si rendono necessari i documenti previsti per questo procedimento (Dichiarazioni conformità impianti, dichiarazioni rispondenza, collaudo e/o idoneità statica, variazione catastale, a.p.e., autorizzazione allo scarico, n.o. passo carraio ecc.). Non risultano autorizzazioni per l'insegna fronte strada (sembra che vi sia una autorizzazione risalente agli anni 70 ma non è stata prodotta allo scrivente).

7.2 **Conformità urbanistica**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Vedasi allegato n. 10 contenente le norme tecniche di attuazione ed il relativo CDU, si ritiene opportuno verificare le dotazioni di parcheggi e verde ovvero degli standard previste dalle norme di attuazione.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto 1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici

Trattasi di un'immobile ad uso commerciale destinato ad esposizione e vendita di arredamenti edificato a metà degli anni 70. Il fabbricato è ubicato parallelamente ad una importante arteria stradale (strada statale n. 14 Venezia - Trieste) il cui accesso avviene attraverso una strada laterale alla via principale con opportuno svincolo. In generale l'ambito è caratterizzato da una importante lottizzazione artigianale/commerciale/direzionale realizzata a metà degli anni ottanta. L'edificio si presenta con una forma a T con il lato maggiore verso la strada. Esso è caratterizzato da ampie vetrine e dal relativo ingresso principale in una appendice collegata al corpo principale (lato sud-ovest) trovano posto vani destinati a servizi ed uffici direzionali, altresì vi è un fabbricato separato destinato a CT e cabina elettrica. La struttura portante è in pilastri e travi in c.a.p. con tamponamenti in muratura intonacata mentre il blocco uffici, servizi, e CT-Cabina elettrica sono caratterizzati da una struttura in c.a. lavorata a vista. Esternamente la copertura è mascherata da un paramento metallico destinato anche ad essere utilizzato, nella parte fronte strada, come insegna. La maglia strutturale è di circa 10 m x 10 m. Sul lato ovest vi è una parte destinata a magazzino con fossa di carico e portoni metallici idonei all'accesso e regresso di mezzi pesanti. Internamente vi sono delle partizioni destinate alla realizzazione di stand con ambienti arredati. Nella parte retrostante sono presenti ulteriori vetrine ed una piccola rientranza che dà su una zona verde retrostante. I serramenti sono metallici, generalmente in alluminio. I bagni sono dotati delle opportune dotazioni (WC e lavabi) caratterizzati da pavimento e rivestimento in piastrelle maiolicate. In generale dal punto di vista architettonico ed edilizio il fabbricato è di buona fattura. Dal punto di vista tecnologico vi è l'impianto di illuminazione destinato alla mostra ed agli uffici, impianto di forza motrice sia per uffici che per la zona deposito, il quadro elettrico principale risulta di recente realizzazione, impianto di allarme, impianto di rilevazione incendio ed allarme, illuminazione di sicurezza, filodiffusione mentre per la parte di climatizzazione vi è una caldaia a gasolio a servizio della unità di ventilazione che distribuisce l'aria trattata attraverso un sistema di ventilazione canalizzato esterno in copertura ed interno alle travi principali, nella zona uffici sono presenti ventilconvettori, l'open space nella sala esposizione viene riscaldato da riscaldamento a pavimento collegato ad una caldaia murale a gas. Un boiler elettrico è destinato alla produzione di ACS (sembra che i servizi uffici siano serviti dalla caldaia). La climatizzazione estiva avviene tramite climatizzatori puntuali a split (n. 5) utilizzati per la zona uffici. Esternamente vi è una vasca antincendio interrata collegata ad un impianto ad idranti ed un'impianto di irrigazione per parte della zona verde. L'impianto fognario di smaltimento dei reflui sembrerebbe essere del tipo statico con fossa biologica, le acque meteoriche vengono convogliate dalla copertura in pluviali a dispersione su rete interrata. Esternamente vi sono due accessi carrai uno da una strada principale ed uno secondario (su strada chiusa), le parti frontale e parzialmente laterale sono caratterizzate da ampio piazzale asfaltato destinato a spazio di manovra e parcheggio clienti, sempre frontal-

mente vi è un ampio spazio a verde con l'insegna dell'attività ed un piccolo parco giochi con alcune essenze . La parte retrostante è completamente destinata a verde con alcune porzioni inghiaiate e destinate a spazio di manovra/deposito per l'attività.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27.675,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 16 mapp. 163; ha un'altezza interna utile di circa: 4.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, benché edificato negli anni '70, si presenta in buone condizioni strutturali, si ritiene opportuno verificare la vulnerabilità sismica della struttura al fine di valutare eventuali adeguamenti e richiedere una diagnosi energetica al fine di valutare eventuali aggiornamenti impiantistici. La copertura costituita da travi principali in c.a.p. e tegoli c.a.p. risulta in cattive condizioni in quanto sono presenti alcune perdite probabilmente dovute a lesioni sulla guaina impermeabilizzante in copertura e fenomeni di condensa interstiziale. Le pavimentazioni dei servizi ed uffici sono pressoché in buono stato benché la colorazione sia piuttosto datata. I maniglioni delle porte di sicurezza vanno sostituiti con sistemi di apertura certificati. L'impianto elettrico sembra in buono stato, si segnala un recente adeguamento dei quadri elettrici mentre l'impianto di climatizzazione invernale ed estiva ha necessità di una revisione e collaudo. L'impianto antincendio esterno ha necessità di una revisione generale e collaudo. Nella parte esterna vi è la necessità di una manutenzione generale degli spazi esterni in particolare la verifica della funzionalità dell'impianto di irrigazione e della pavimentazione del piazzale. In generale lo stato di manutenzione generale è mediocre, l'immobile ha necessità di una importante manutenzione edilizia ed impiantistica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: Struttura in travi in c.a.p. e tegoli TT ed impermeabilizzazione. Nella travatura principale sono inseriti i canali di ventilazione per il riscaldamento

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: Struttura principale in pilastri in c.a.p. 60 cm x 60 cm

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

- Note: Le vetrine frontali si presentano in buone condizioni e sono costituite da un profilo di particolare pregio architettonico. Le uscite di sicurezza sono in alluminio con pannello tamburato / alluminio e maniglione anti panico. La dimensione di queste ultime sono da verificare in relazione delle valutazioni derivanti dal D.V.R. e dalla parere progetto relativo alla prevenzione incendi. Portone zona carico scarico in metallo

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone - Note: Porte interne in alluminio tamburato
Manto di copertura	coibentazione: guaina bituminosa condizioni: pessime - Note: Da quanto comunicato dagli occupanti e testimoniato dalla documentazione fotografica, sono presenti perdite puntuali all'interno e presenza di condensa interstiziale. Non si è potuto verificare la situazione in quanto l'immobile è privo di accesso in copertura con le necessarie dotazioni di sicurezza.
Pareti esterne	condizioni: buone - Note: Pannelli in muratura intonacati per la zona commerciale, pareti in c.a. per le CT e Vani Tecnici, Uffici pareti in c.a. a vista. Pannello decorativo metallico lungo il perimetro
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: da ristrutturare - Note: Perimetralmente al fabbricato si trovano delle piastre in cls a vista, la pavimentazione dei parcheggi posta sul fronte è in asfalto e necessita di una manutenzione. La maggior parte della superficie è a verde
Pavim. Interna	condizioni: buone - Note: Piastrelle ceramicate nella zona uffici e bagni, rivestimento a moquette/laminati zona mostra, liscio di cemento magazzini e locali tecnici
Impianti:	
Antifurto	tipologia: a radars condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Antincendio	tipologia: anello interno ed estremo accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: E' presente un impianto antincendio dotato di idranti collegato a vasca antincendio di circa 75 mc
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Climatizzazione puntuale nella zona uffici.
Diffusione	condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Impianto di filodiffusione
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Non è presente il certificato di conformità, il quadro elettrico principale risulta di recente installazione ed è dotato di idoneo certificato

Fognatura	tipologia: separata recapito: fossa biologica ispezionabilità : scarsa condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Non sono stati individuati i pozzetti, probabile presenza di fossa settica
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: E' presente il certificato di conformità rete gas rilasciato in fase di rilascio del certificato di prevenzione incendi (attualmente scaduto)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: da collaudare - Note: Non è stato individuato il punto di consegna dell'acquedotto
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: da collaudare
Telematico	tipologia: con cavi a vista condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: canali in alluminio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: Il sistema di riscaldamento risulta essere piuttosto articolato. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da un impianto ad aria collegato alla CT (caldaia principale a gasolio) attraverso una unità di ventilazione . La distribuzione avviene attraverso canali che attraversano la copertura superiore (esternamente) ed inseriti nelle travi principali in ambiente. Porzione nei pressi della zona uffici (open space) viene riscaldata con riscaldamento a pavimento (tipo a secco) collegato ad una caldaia a gas posta in C.T.. Si ritiene opportuno valutare le condizioni dell'impianto di riscaldamento circa la convenienza economica e lo stato di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata sulla base di una planimetria catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ESPOSIZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	5.275,00	€ 400,00
UFFICI E SERVIZI	sup lorda di pavimento	1,00	110,00	€ 650,00
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	1,00	740,00	€ 250,00
CENTRALE TERMICA E CABINA ELETTRICA	sup lorda di pavimento	1,00	190,00	€ 250,00
PIAZZALI - VERDE	sup reale lorda	1,00	21.360,00	€ 15,00

27.675,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: -

Zona: SACILATO / VILLANOVA

Tipologia: COMMERCIALE

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1974

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Si ritiene opportuno produrre dichiarazione di rispondenza impianto e valutare eventuali adeguamenti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: AD ARIA E A PAVIMENTO

Stato impianto: MEDIO

Potenza nominale: VARIABILE

Epoca di realizzazione/adequamento: 1974

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Si ritiene opportuno produrre dichiarazione di rispondenza impianto e valutare eventuali adeguamenti

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Si ritiene opportuno produrre dichiarazione di rispondenza impianto e valutare eventuali adeguamenti

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Esistenza certificato prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: Risulta dichiarazione di conformità antincendio, necessaria verifica e revisione .
Il certificato di prevenzione incendi risulta scaduto e non rinnovato - Allegato 11

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

La parte impiantistica del fabbricato richiede una revisione generale con ovvero una importante attività di manutenzione ed adeguamento. Si ritiene opportuno verificare con tecnico specializzato tutta la parte impiantistica sia dal punto di vista di rispondenza alle vigenti norme sia dal punto di vista documentale. Nell'ambito di detta attività è consigliabile effettuare una diagnosi energetica preliminare per le valutazioni del caso. Non sono stati consegnati i libretti di impianto e i codici chiave catasto impianti.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Nessuna informazione al riguardo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità. Si segnala che immobili simili (ma di dimensioni nettamente inferiori) sono sul mercato a prezzi superiori. Di fatto essi sono in vendita da diversi mesi. Il mercato di questo tipo di immobili è piuttosto limitato, destinato a

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Fossalta di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ricerca attraverso agenzie immobiliari, operatori del settore ed indagini su immobili attualmente in vendita;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:

1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La stima è del tipo comparativo con immobili simili. Si sono effettuati confronti con immobili in vendita nella medesima zona. Altresì visto lo stato attuale del mercato e la destinazione dell'immobile (ormai le esposizioni di mobili tendono alla riduzione degli spazi ed alla vendita su catalogo) si ritiene opportuno valutare anche una vendita frazionata in unità di dimensioni ridotte ovvero la creazione di un centro commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ESPOSIZIONE	5.275,00	€ 400,00	€ 2.110.000,00
UFFICI E SERVIZI	110,00	€ 650,00	€ 71.500,00
DEPOSITO	740,00	€ 250,00	€ 185.000,00
CENTRALE TERMICA E CABINA ELETTRICA	190,00	€ 250,00	€ 47.500,00
PIAZZALI - VERDE	21.360,00	€ 15,00	€ 320.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.734.400,00
manutenzione e revisione impianti detrazione del 5.00%	€ -136.720,00
manutenzione copertura detrazione di € 130000.00	€ -130.000,00
Valore corpo	€ 2.467.680,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.467.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.467.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 Edificio ad uso commerciale con deposito ed uffici	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	27.675,00	€ 2.467.680,00	€ 2.467.680,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 616.920,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.835.760,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.700.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.850.000,00

Note finali dell'esperto:

- A) Si allegano alla presente la documentazione tecnica (allegato 11) reperita, ulteriore documentazione (manualistica, schemi) è depositata presso l'immobile nelle mani della società attualmente in locazione. Quanto allegato è necessario per comprendere al meglio le dotazioni dell'immobile e comunque va verificata in maniera puntuale in quanto per taluni aspetti non risulta aggiornata (ad es, caldaie a gas)
- B) L'attestato di prestazione viene presentato in bozza in quanto non è stato possibile ottenere il codice catasto impianti necessario al deposito del documento. Pertanto la sua validità ricorre dal momento del deposito come previsto dalle vigenti norme della Regione Veneto.
- C) Gli importi relativi alle pratiche tecnico amministrative e gli importi delle opere di adeguamento sono da verificare con le rispettive amministrazioni e ditte esecutrici.
- D) Gli originali delle certificazioni richieste sono depositate in originale presso il mio studio e disponibili a semplice richiesta degli interessati.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata anche in forma cartacea. Alle parti viene inviata tramite PEC con link attraverso sistema di condivisione documenti informatici (Google Drive).

Allegati

- 1 - estratto mappa satellitare
- 2 - estratto mappa catastale
- 3 - estratto piano degli interventi
- 4 - visure catastali attuali
- 5 - titoli di proprietà
- 6 - documentazione fotografica
- 7 - titoli edilizi ed agibilità
- 8 - planimetria catastale originaria
- 9 - certificato insussistenza prov. sanzionatori
- 10 - certificato di destinazione urbanistica – N.T.O.
- 11 - documentazione tecnica – certif. conformità (parziali)
- 12 – contratto di locazione e cessione
- 13 - variazione catastale e planimetria aggiornata
- 14 - attestato prestazione energetica - bozza da depositare
- 15 - verbale primo accesso

Data generazione:
29-07-2016 14:07:47

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli

ALLEGATO N. 8

MOD. 1079
Suballegato 3/B



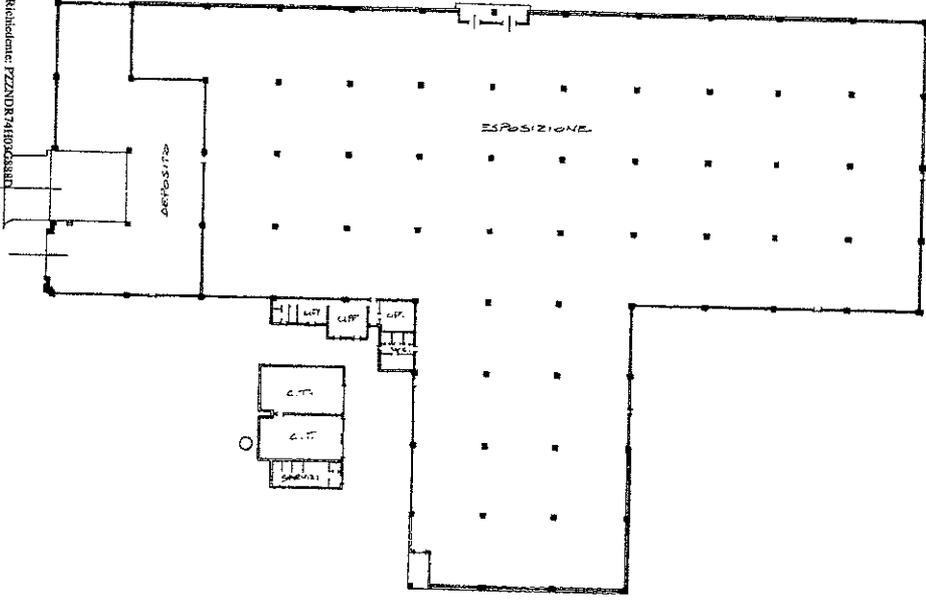
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE
400
civ. 27

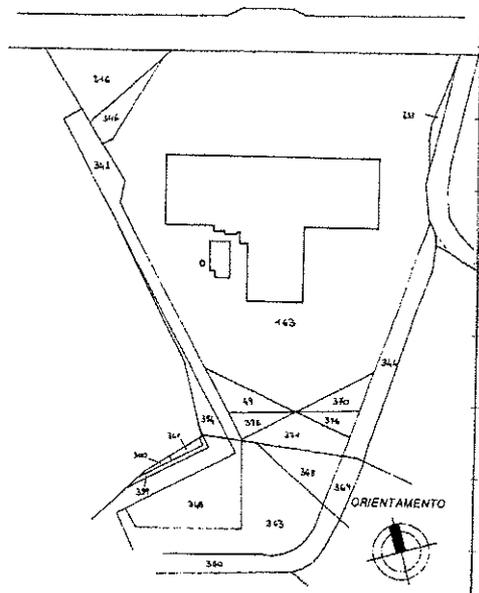
Planimetria di U.I.U. in Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO, P. PORTOGRUARO, NOBEL

Data catastale: 13/04/2016 - Situazione al 13/04/2016 - Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (D741) - < Foglio: 16 - Particella: 163
A. NOBEL n. 27 piano: T;
Data catastale: 24/10/1991 - Data: 13/04/2016 - n. 113419 - Richiedente: PZZADRA1410028888
Tonalità scala: 1 - Formato di acquisizione: A12974220 - Formato stampa richiesta: A12974220
Pianta planimetria in atti

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000



PIANTA SCALA 1:500



Dichiarazione di N.C.	Completata dal: GEO. [REDACTED]	RESERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione	Scritto all'atto del: GEO. METTOI	
Identificativi catastali:	Della provincia di: Venezia	
163 - sub	data: 17/10/14	2277