
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro: 

N° Gen. Rep. **315/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Deposito artigianale,
002 - Deposito artigianale,
003 - Deposito artigianale,
004 - Lastrici Solari

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA:

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Borsoi - Concordia Sagittaria (Venezia)

Lotto: 001 - Deposito artigianale

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

[REDACTED]
foglio 1, particella 1554, subalterno 4, indirizzo via C.Borsoi, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 7096,00

Lotto: 002 - Deposito artigianale

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

[REDACTED]
foglio 1, particella 1554, subalterno 22, indirizzo via C.Borsoi, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 2656,00

Lotto: 003 - Deposito artigianale

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

[REDACTED]
foglio 1, particella 1554, subalterno 23, indirizzo via C.Borsoi, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 2896,00

Lotto: 004 - Lastrici Solari

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

[REDACTED]
foglio 1, particella 1554, subalterno 17, indirizzo via C.Borsoi, piano 2, comune Concordia Sagittaria, categoria lastrico solare, consistenza 406 mq,
foglio 1, particella 1554, subalterno 20, indirizzo via C.Borsoi, piano 3, comune Concordia Sagittaria, categoria lastrico solare, consistenza 611 mq

2. Possesso

Bene: via Borsoi - Concordia Sagittaria (Venezia)

Lotto: 001 - Deposito artigianale

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 - Deposito artigianale

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003 - Deposito artigianale

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 004 - Lastrici Solari

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Borsoi - Concordia Sagittaria (Venezia)

Lotto: 001 - Deposito artigianale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Deposito artigianale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Deposito artigianale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Lastrici Solari

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Borsoi - Concordia Sagittaria (Venezia)

Lotto: 001 - Deposito artigianale

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa, Banca Popolare di Verona-S.Gimignano e S.Propspero spa

Lotto: 002 - Deposito artigianale

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa, Banca Popolare di Verona-S.Gimignano e S.Propspero spa

Lotto: 003 - Deposito artigianale

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa, Banca Popolare di Verona-S.Gimignano e S.Propspero spa

Lotto: 004 - Lastrici Solari

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa, Banca Popolare di Verona-S.Gimignano e 

5. Comproprietari

Beni: via Borsoi - Concordia Sagittaria (Venezia)

Lotto: 001 - Deposito artigianale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Deposito artigianale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Deposito artigianale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Lastrici Solari

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Borsoi - Concordia Sagittaria (Venezia)

Lotto: 001 - Deposito artigianale

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Deposito artigianale

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Deposito artigianale

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Lastrici Solari

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Borsoi - Concordia Sagittaria (Venezia)

Lotto: 001 - Deposito artigianale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Deposito artigianale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Deposito artigianale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Lastrici Solari

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Borsoi - Concordia Sagittaria (Venezia)

Lotto: 001 - Deposito artigianale

Prezzo da occupato: € 350.000,00

Lotto: 002 - Deposito artigianale

Prezzo da occupato: € 130.000,00

Lotto: 003 - Deposito artigianale

Prezzo da occupato: € 145.000,00

Lotto: 004 - Lastrici Solari

Prezzo da occupato: € 13.000,00

Beni in **Concordia Sagittaria (Venezia)**
via Borsoi

Lotto: 001 - Deposito artigianale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Borsoi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 1, particella 1554, subalterno 4, indirizzo via C.Borsoi, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 7.096,00

Confini: A Nord con il sub 1, A Sud con il sub 7, A Est con il sub 22, A Ovest con il sub 6

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La scheda catastale non corrisponde all'esistente, in quanto non è stato inserito un ripostiglio e uno spogliatoio a lato del servizio igienico.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio, facente parte della zona artigianale Levada, dista circa 3,0 km dal centro di Concordia Sagittaria. La zona è molto vicina alla zona industriale di Summaga.

Caratteristiche zona:artigianale e residenziale

Area urbanistica:artigianale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di sublocazione stipulato con la società "Old Center" in data 20/08/2016 per l'importo di euro 18.000,00 + iva con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Registrato a Vicenza il 16/09/2016 ai nn.2698-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 19/07/2022

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

Note:

Si fa notare che [redacted], esecutata, ha stipulato un contratto d'affitto con la società [redacted] data 10.05.2016 registrato a Vicenza il 24.05.2016 al n. 1585-serie3T della durata di anni 6 + 6 con scadenza 09.05.2022, quindi precedentemente al pignoramento, con il quale ha concesso in locazione tutti gli immobili di proprietà che nella presente perizia comprendono i lotti 1 - 2 - 3 - 4, anche con possibilità di sublocarli, al canone annuo complessivo di € 18.000,00 + iva giustificando il canone con l'impegno, da parte della locataria [redacted] ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione agli immobili per l'importo complessivo di € 85.000,00.

Nessuna traccia di richieste per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il canone d'affitto, al netto dei lavori il cui elenco non è stato allegato al contratto di locazione, risulterebbe **vile** in quanto molto al di sotto dei valori desumibili dal mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Verona-S.Gimignano e S.Propspero spa contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pascatti Giovanni in data 09/08/2011 ai nn. 151871/39669; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/08/2011 ai nn. 28788/5669; Importo ipoteca: € 225.00,00; Importo capitale: € 122.400,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/09/2016 ai nn. 3388/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/09/2016 ai nn. 30415/20459.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte di un condominio denominato "La Palma" amministrato dalla Dott.ssa [redacted]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.013,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2016: 2.594,97 €

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente come dichiarato nel contratto di locazione

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non rilevato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietari ante ventennio fino al 22/04/2002.** In forza di atto di cessione - a rogito di notaio Pascatti, in data 01/06/1992, ai nn. 46550/12559; trascritto a Venezia, in data 15/06/1992, ai nn. 13724/9979.

Titolare/Proprietario: Comune di Concordia Sagittaria dal 22/04/2002 al 31/03/2004. In

forza di risoluzione atto di cessione - a rogito di notaio Michielan Antonio, in data 22/04/2002, ai nn. 17341; trascritto a Venezia, in data 08/05/2002, ai nn. 15350/10598.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] o dal 31/03/2004 al 12/06/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 31/03/2004, ai nn. 366519/53669; trascritto a Venezia, in data 16/04/2004, ai nn. 14846/9346.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 12/06/2007, ai nn. 404447/60083; trascritto a Venezia, in data 28/06/2007, ai nn. 27191/15647.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 154/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 09/05/2005

Rilascio in data 14/07/2005 al n. di prot. 282

Abitabilità/agibilità in data 10/10/2008 al n. di prot. 85/2008

NOTE: Variante al P.C. n. 57 del 14/03/2006 Variante al P.C. n. 67 del 26/03/2007 Variante al P.C. n. 328 del 18/12/2007 Dia del 24/07/2008 prot. 17917 Dia del 10/11/2008 prot. 26940

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	P.r.g.
In forza della delibera:	D.G.R. 1430 del 16/05/2006
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	vedi All. 1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla superficie fondiaria del lotto e comunque del lotto minimo di 1500 mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12 mt

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima (foto n. 11-12) è parte di un complesso artigianale collegato direttamente tramite un varco al subalterno 6, non eseguito, con la chiusura del citato varco le unità diverrebbero completamente indipendenti fra loro. Il capannone è adibito a magazzino di materie prime e di prodotti finiti (foto 13-14-15-16-17-18-19-20-21). L'accesso all'area esterna è direttamente da via Borsoi.

L'edificio è stato realizzato con elementi costruttivi prefabbricati, pilastri, travi, pannelli di tamponamento laterali, ecc. Le fondazioni sono state realizzate con il sistema tradizionale con plinti a bicchiere e fondazioni di collegamento. La pavimentazione è in calcestruzzo liscio.

L'illuminazione e la ventilazione naturale sono ottenute mediante finestre del tipo a nastro in parete, in profilo metallico.

Il servizio igienico e l'antebagno hanno la pavimentazione e il rivestimento in piastrelle (foto 23-24), completi dei sanitari (water e lavabo). Anche i locali, ripostiglio e mensa, hanno la pavimentazione in piastrelle con porte interne tamburate (foto 22-25)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **908,00**

Condizioni generali dell'immobile:

l'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, con finiture tipiche per l'epoca di costruzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito artigianale	sup reale lorda	1,00	880,00	€ 580,00
Accessori	sup reale lorda	1,00	28,00	€ 1.000,00
			908,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 580,00 / max € 730,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

8.2 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito artigianale	880,00	€ 580,00	€ 510.400,00
Accessori	28,00	€ 1.000,00	€ 28.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 538.400,00
Valore Corpo	€ 538.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 538.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 538.400,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	908,00	€ 538.400,00	€ 538.400,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 188.440,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 349.160,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 350.000,00

Lotto: 002 - Deposito artigianale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Borsoi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Infestazione:

[REDACTED]

foglio 1, particella 1554, subalterno 22, indirizzo via C.Borsoi, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 2.656,00

Confini: A Nord con il sub 1, A Sud con il sub 23, A Est con il sub 4, A Ovest con il sub 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La scheda catastale non corrisponde all'esistente, in quanto il laboratorio è stato suddiviso in due grandi locali e su uno di questi sono state realizzate delle stanze.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio, facente parte della zona artigianale Levada, dista circa 3,0 km dal centro di Concordia Sagittaria. La zona è molto vicina alla zona industriale di Summaga.

Caratteristiche zona: artigianale e residenziale

Area urbanistica: artigianale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Croce Rossa Italiana, con contratto di sublocazione stipulato con la società [REDACTED] in data 20/08/2016 per l'importo di euro 6.876,00 + iva con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Registrato a Vicenza il 16/09/2016 ai nn.2699-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 19/07/2022

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

Note:

Si fa notare che [REDACTED] esecutata, ha stipulato un contratto d'affitto con la società [REDACTED] in data 10.05.2016 registrato a Vicenza il 24.05.2016 al n. 1585-serie3T della durata di anni 6 + 6 con scadenza 09.05.2022, quindi precedentemente al pignoramento, con il quale ha concesso in locazione tutti gli

immobili di proprietà che nella presente perizia comprendono i lotti 1 - 2 - 3 - 4, anche con possibilità di sublocarli, al canone annuo complessivo di € 18.000,00 + iva giustificando il canone con l'impegno, da parte della locataria [REDACTED] di eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione agli immobili per l'importo complessivo di € 85.000,00.

Nessuna traccia di richieste per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il canone d'affitto, al netto dei lavori il cui elenco non è stato allegato al contratto di locazione, risulterebbe vile in quanto molto al di sotto dei valori desumibili dal mercato.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Verona-S.Gimignano e S.Prospero spa contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pascatti Giovanni in data 09/08/2011 ai nn. 151871/39669; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/08/2011 ai nn. 28788/5669; Importo ipoteca: € 225.00,00; Importo capitale: € 122.400,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/09/2016 ai nn. 3388/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/09/2016 ai nn. 30415/20459.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte di un condominio denominato "La Palma" amministrato dalla Dott.ssa [REDACTED]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 434,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2016: 1.039,95 €

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente come dichiarato nel contratto di locazione

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non rilevato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari ante ventennio fino al 22/04/2002. In forza di atto di cessione - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 01/06/1992, ai nn. 46550/12559; trascritto a Venezia, in data 15/06/1992, ai nn. 13724/9979.

Titolare/Proprietario: Comune di Concordia Sagittaria dal 22/04/2002 al 31/03/2004. In forza di risoluzione atto di cessione - a rogito di notaio Michielan Antonio, in data 22/04/2002, ai nn. 17341; trascritto a Venezia, in data 08/05/2002, ai nn. 15350/10598.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/03/2004 al 12/06/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 31/03/2004, ai nn.

366519/53669; trascritto a Venezia, in data 16/04/2004, ai nn. 14846/9346.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 12/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 12/06/2007, ai nn. 404447/60083; trascritto a Venezia, in data 28/06/2007, ai nn. 27191/15647.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 154/2005
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale
 Oggetto: Ampliamento
 Presentazione in data 09/05/2005
 Rilascio in data 14/07/2005 al n. di prot. 282
 Abitabilità/agibilità in data 10/10/2008 al n. di prot. 85/2008
 NOTE: Variante al P.C. n. 57 del 14/03/2006 Variante al P.C. n. 67 del 26/03/2007 Variante al P.C. n. 328 del 18/12/2007 Dia del 24/07/2008 prot. 17917 Dia del 10/11/2008 prot. 26940

15.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata una parete che divide fisicamente in due locali il laboratorio artigianale. In uno di questi sono state realizzate ulteriori pareti in cartongesso, ricavando spazi destinati a ripostigli
 Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	P.r.g.
In forza della delibera:	D.G.R. 1430 del 16/05/2006
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	vedi All. 1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla superficie fondiaria del lotto e comunque del lotto minimo di 1500 mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12 mt

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto: **A**

L'immobile oggetto di stima (foto n. 26-27) è parte di un complesso artigianale, il capannone è adibito a magazzino della Croce Rossa (foto 28-29-30-33-34). L'accesso all'area esterna è garantito da via Borsoi.

L'edificio è stato realizzato con elementi costruttivi prefabbricati, pilastri, travi, pannelli di tamponamento laterali, ecc. Le fondazioni sono state realizzate con il sistema tradizionale con plinti a bicchiere e fondazioni di collegamento. La pavimentazione è in calcestruzzo liscio.

L'illuminazione e la ventilazione naturale sono ottenute mediante finestre del tipo a nastro in parete, in profilo metallico. E' presente un locale spogliatoio (foto 32) e un ripostiglio (foto 36). Il servizio igienico e l'antebagno hanno la pavimentazione e il rivestimento in piastrelle (foto 31), completi dei sanitari (water e lavabo). Anche i locali, ripostiglio e spogliatoio, hanno la pavimentazione in piastrelle con porte interne tamburate. Inoltre, sono presenti dei locali, realizzati in cartongesso al grezzo, non autorizzati, per i quali non è stato possibile l'accesso (foto 37-38) tranne che per il ripostiglio (foto 35).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **337,00**

Condizioni generali dell'immobile:

l'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, con finiture tipiche per l'epoca di costruzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito artigianale	sup reale lorda	1,00	314,00	€ 580,00
Accessori	sup reale lorda	1,00	23,00	€ 1.000,00

337,00

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 580,00 / max € 730,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

16.2 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito artigianale	314,00	€ 580,00	€ 182.120,00
Accessori	23,00	€ 1.000,00	€ 23.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 205.120,00
Valore Corpo	€ 205.120,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 205.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 205.120,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	337,00	€ 205.120,00	€ 205.120,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 71.792,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 130.828,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 130.000,00

Lotto: 003 - Deposito artigianale

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Borsoi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 1, particella 1554, subalterno 23, indirizzo via C.Borsoi, piano T, comune Concordia Sagittaria, categoria D/7, rendita € 2896,00

Confini: A Nord con il sub 22, A Sud con il sub 1, A Est con il sub 1-4, A Ovest con il sub 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La scheda catastale non corrisponde all'esistente, in quanto è presente una struttura che funge da locale accettazione e soppalco magazzino.

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio, facente parte della zona artigianale Levada, dista circa 3,0 km dal centro di Concordia Sagittaria. La zona è molto vicina alla zona industriale di Summaga.

Caratteristiche zona: artigianale e residenziale

Area urbanistica: artigianale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di sublocazione stipulato con la società [REDACTED] data 20/08/2016 per l'importo di euro 8.852,40 + iva con cadenza mensile.

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

Note:

Registrato a Vicenza il 19/09/2016 ai nn.2717-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 19/07/2022

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

Note:

Si fa notare che l'immobiliare [REDACTED] esecutata, ha stipulato un contratto

d'affitto con la società [redacted] data 10.05.2016 registrato a Vicenza il 24.05.2016 al n. 1585-serie3T della durata di anni 6 + 6 con scadenza 09.05.2022, quindi precedentemente al pignoramento, con il quale ha concesso in locazione tutti gli immobili di proprietà che nella presente perizia comprendono i lotti 1 - 2 - 3 - 4, anche con possibilità di sublocarli, al canone annuo complessivo di € 18.000,00 + iva giustificando il canone con l'impegno, da parte della locataria [redacted] di eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione agli immobili per l'importo complessivo di € 85.000,00.

Nessuna traccia di richieste per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il canone d'affitto, al netto dei lavori il cui elenco non è stato allegato al contratto di locazione, risulterebbe vile in quanto molto al di sotto dei valori desumibili dal mercato.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Verona-S.Gimignano e S.Prospero spa contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pascatti Giovanni in data 09/08/2011 ai nn. 151871/39669; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/08/2011 ai nn. 28788/5669; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 12240000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/09/2016 ai nn. 3388/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/09/2016 ai nn. 30415/20459.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte di un condominio denominato "La Palma" amministrato dalla Dott.ssa [redacted]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 474,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2016: 1.135,90 €

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente come dichiarato nel contratto di locazione

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non rilevato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietari ante ventennio fino al 22/04/2002. In forza di atto di cessione - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 01/06/1992, ai nn. 46550/12559; trascritto a Venezia, in data 15/06/1992, ai nn. 13724/9979.

Titolare/Proprietario: Comune di Concordia Sagittaria dal 22/04/2002 al 31/03/2004. In forza di risoluzione atto di cessione - a rogito di notaio Michielan Antonio, in data 22/04/2002, ai nn. 17341; trascritto a Venezia, in data 08/05/2002, ai nn. 15350/10598.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/03/2004 al 12/06/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 31/03/2004, ai nn. 366519/53669; trascritto a Venezia, in data 16/04/2004, ai nn. 14846/9346.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 12/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 12/06/2007, ai nn. 404447/60083; trascritto a Venezia, in data 28/06/2007, ai nn. 27191/15647.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 154/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 09/05/2005

Rilascio in data 14/07/2005 al n. di prot. 282

Abitabilità/agibilità in data 10/10/2008 al n. di prot. 71/2008

NOTE: Variante al P.C. n. 57 del 14/03/2006 Variante al P.C. n. 67 del 26/03/2007 Variante al P.C. n. 328 del 18/12/2007 Dia del 24/07/2008 prot. 17917

23.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato realizzato un impalcato con una struttura metallica (foto5) che funge da locale accettazione clienti e al piano primo da deposito

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	P.r.g.
In forza della delibera:	D.G.R. 1430 del 16/05/2006
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	vedi All. 1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla superficie fondiaria del lotto e comunque del lotto minimo di 1500 mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12 mt

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A

L'immobile oggetto di stima (foto n. 1-2) è parte di un complesso artigianale, il capannone è adibito ad officina meccanica (foto 3-4-5-6). L'accesso all'area esterna è garantito da via Borsoi.

L'edificio è stato realizzato con elementi costruttivi prefabbricati, pilastri, travi, pannelli di tamponamento laterali, ecc. Le fondazioni sono state realizzate con il sistema tradizionale con plinti a bicchiere e fondazioni di collegamento. La pavimentazione è in calcestruzzo liscio.

L'illuminazione e la ventilazione naturale sono ottenute mediante finestre del tipo a nastro in parete, in profilo metallico. E' presente un locale spogliatoio (foto 7) adibito a ufficio con adiacente un servizio igienico (foto 8). Con accesso dal locale principale si accede ad un ulteriore servizio igienico (foto 9) con antebagno (foto 10).

I servizi igienici e l'antebagno hanno la pavimentazione e il rivestimento in piastrelle, completi dei sanitari (water e lavabo). Anche il locale adibito a ufficio ha la pavimentazione in piastrelle con porte interne tamburate. In quest'ultimo locale sono presenti tracce di umidità, che si presume dovute ad infiltrazioni dalla copertura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **367,00**

Condizioni generali dell'immobile:

l'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, con finiture tipiche per l'epoca di costruzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito artigianale	sup reale lorda	1,00	335,00	€ 580,00
Accessori	sup reale lorda	1,00	32,00	€ 1.000,00

367,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 580,00 / max € 730,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

24.2 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito artigianale	335,00	€ 580,00	€ 194.300,00
Accessori	32,00	€ 1.000,00	€ 32.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 226.300,00
Valore Corpo	€ 226.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 226.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 226.300,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	367,00	€ 226.300,00	€ 226.300,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)

€ 79.205,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 144.595,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 145.000,00

Lotto: 004 - Lastrici Solari

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Borsoi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

-foglio 1, particella 1554, subalterno 17, indirizzo via C.Borsoi, piano 2, comune Concordia Sagittaria, categoria lastrico solare, consistenza 406 mq

-foglio 1, particella 1554, subalterno 20, indirizzo via C.Borsoi, piano 3, comune Concordia Sagittaria, categoria lastrico solare, consistenza 611 mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio, facente parte della zona artigianale Levada, dista circa 3,0 km dal centro di Concordia Sagittaria. La zona è molto vicina alla zona industriale di Summaga.

Caratteristiche zona: artigianale e residenziale

Area urbanistica: artigianale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Per quanto riguarda il **sub 17** lo stesso risulta occupato da [redacted] in forza del contratto di locazione stipulato in data 15 aprile 2012 e registrato a Portogruaro il 24 aprile 2012 al n. 1480 serie 3 per la durata di anni 20 rinnovabile di altri 2+2+2 per un canone annuo di € 570,00. Nel lastrico solare risulta installato un impianto fotovoltaico di proprietà del conduttore.

Tale canone si ritiene **congruo** e stipulato antecedentemente il pignoramento.

Per quanto riguarda il **sub 20** è ricompreso nel contratto di locazione stipulato in data 10/05/2016 tra la società [redacted] e la società [redacted]

Si precisa che il sub 17 è l'unico subalterno tra quelli oggetto di pignoramento che, pur rientrando nell'elenco dei beni affittati dalla [redacted] alla [redacted], non risulta oggetto di nuovo contratto di subaffitto tra il conduttore [redacted] e la [redacted]

Si fa notare che [redacted] eseguita, con detto contratto d'affitto di data 10.05.2016 registrato a Vicenza il 24.05.2016 al n. 1585-serie3T della durata di anni 6 + 6 con scadenza 09.05.2022, quindi precedentemente al pignoramento, ha locato alla

società [redacted] tutti gli immobili di proprietà che nella presente perizia comprendono i lotti 1 - 2 - 3 - 4, anche con possibilità di sublocarli, al canone annuo complessivo di € 18.000,00 + iva giustificando il canone con l'impegno, da parte della locataria "Old Center" ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione agli immobili per l'importo complessivo di € 85.000,00.

Nessuna traccia di richieste per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il canone d'affitto, al netto dei lavori il cui elenco non è stato allegato al contratto di locazione, risulterebbe **vile** in quanto molto al di sotto dei valori desumibili dal mercato.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Verona-S.Gimignano e S.Prospero spa contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Pascatti Giovanni in data 09/08/2011 ai nn. 151871/39669; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/08/2011 ai nn. 28788/5669; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 122.400,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/09/2016 ai nn. 3388/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/09/2016 ai nn. 30415/20459.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte di un condominio denominato "La Palma" amministrato dalla Dott.ssa [redacted]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 83,85 per il sub 17 e € 34,49 per il sub. 20
Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2016: € 219,89 per il sub 17 e € 90,46 per il sub. 20

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietari ante ventennio** fino al **22/04/2002**. In forza di atto di cessione - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 01/06/1992, ai nn. 46550/12559; trascritto a Venezia, in data 15/06/1992, ai nn. 13724/9979.

Titolare/Proprietario: Comune di Concordia Sagittaria dal 22/04/2002 al 31/03/2004. In forza di risoluzione atto di cessione - a rogito di notaio Michielan Antonio, in data 22/04/2002, ai nn. 17341; trascritto a Venezia, in data 08/05/2002, ai nn. 15350/10598.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/03/2004 al 12/06/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 31/03/2004, ai nn.

366519/53669; trascritto a Venezia, in data 16/04/2004, ai nn. 14846/9346.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 12/06/2007, ai nn. 404447/60083; trascritto a Venezia, in data 28/06/2007, ai nn. 27191/15647.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 154/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento di un edificio da adibire a laboratorio artigianale

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 09/05/2005

Rilascio in data 14/07/2005 al n. di prot. 282

Abitabilità/agibilità in data 10/10/2008 al n. di prot. 85/2008

NOTE: Variante al P.C. n. 57 del 14/03/2006 Variante al P.C. n. 67 del 26/03/2007 Variante al P.C. n. 328 del 18/12/2007 Dia del 24/07/2008 prot. 17917 Dia del 10/11/2008 prot. 26940

Protocollo pratica: 7382 del 2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo di pratica: Comunicazione di edilizia libera

Per lavori: di installazione di impianto fotovoltaico

Presentazione in data: 11/04/2012.

31.1 Conformità edilizia:

Lastrici solari [F1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica:

Lastrici solari [F1]

Strumento urbanistico Approvato:	P.r.g.
In forza della delibera:	D.G.R. 1430 del 16/05/2006
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	vedi All. 1

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

I lastrici solari sono parte della copertura dell'intero edificio artigianale/direzionale, situati uno al piano secondo e uno al piano terzo, raggiungibili attraverso la scala esterna (foto 39). Nel lastrico solare al piano secondo (foto 40) la pavimentazione è parte in lastre di ghiaio lavato e parte in ghiaia libera sul quale insistono dei pannelli fotovoltaici per la produzione complessiva di kW 19,2 di proprietà del conduttore Fabretti Mario e pertanto non ne viene tenuto conto, nelle presente stima, del valore. Il lastrico solare posto al piano terzo presenta una pavimentazione costituita da manto in guaina granigliata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
NessunoSuperficie complessiva di circa mq **1.017,00**Condizioni generali dell'immobile:

I lastrici solari si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Lastrico solare con pannelli fotovoltaici	sup lorda di pavimento	1,00	406,00	€ 100,00
Lastrico solare piano terzo	sup lorda di pavimento	1,00	611,00	€ 30,00
			1.017,00	

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

32.2 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lastrico solare piano secondo	406,00	€ 20,00	€ 8.120,00
Lastrico solare piano terzo	611,00	€ 20,00	€ 12.220,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 20.340,00
 Valore Corpo € 20.340,00
 Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero	€ 20.340,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.340,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.017,00	€ 20.340,00	€ 20.340,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.119,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.221,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 13.000,00

Allegati

ALL. 1 – Documentazione catastale, p.r.g. e n.t.a.;

ALL. 2 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori;

ALL. 3 – Pratiche edilizie;

ALL. 4 – Documentazione fotografica;

ALL. 5 – Atto di provenienza;

ALL. 6 – Copia contratti di affitto;

ALL. 7 – Situazioni spese condominiali;

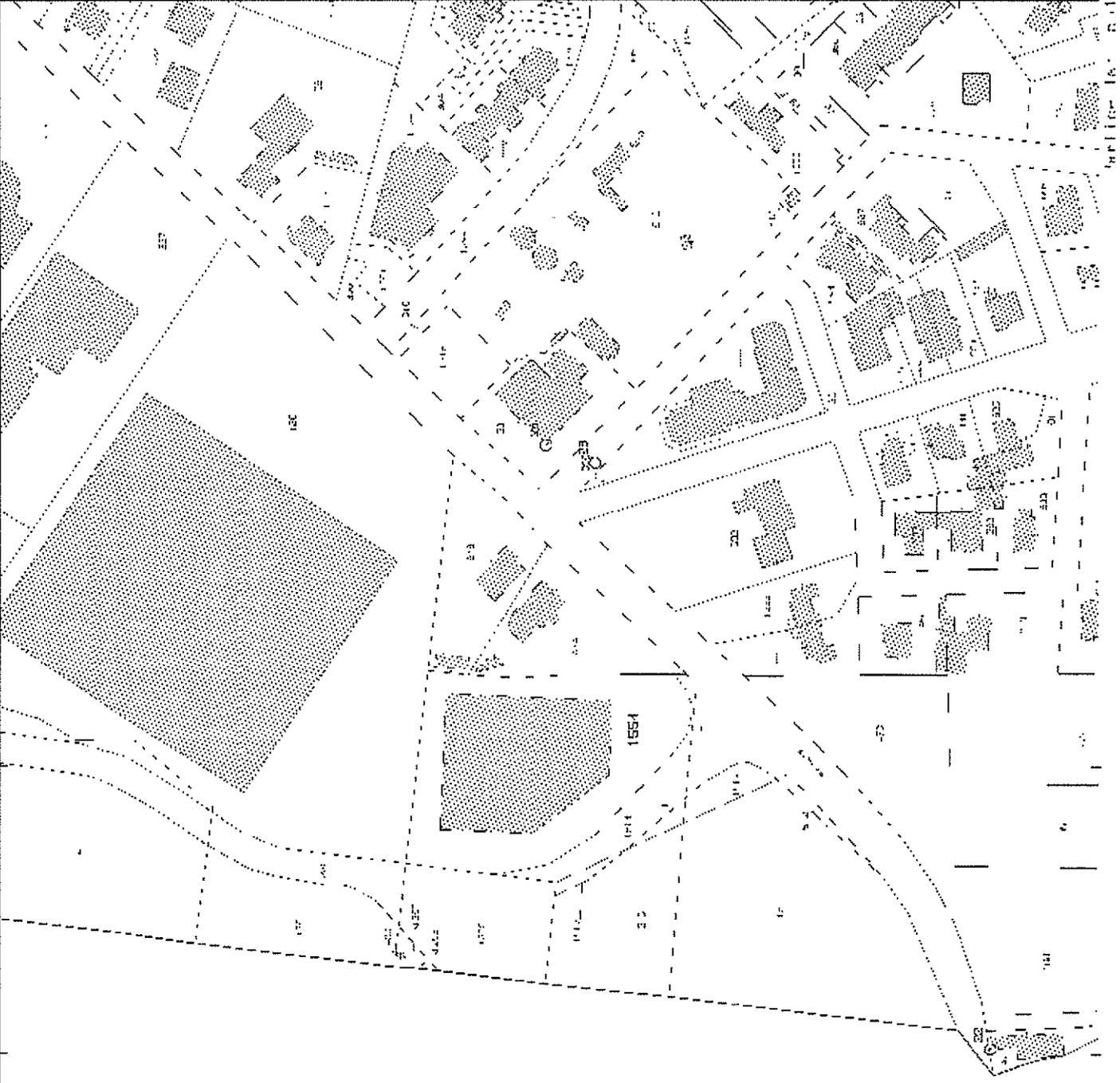
ALL. 8 – Verbale 1° accesso e verbale di accesso forzoso;

Azzano Decimo, 02-08-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus

Tracy e Proj mab d Remy e. U'frc e P'ovm'abls - T'rc'ar e - D'rc'lar'c M'AS'N'IC E'S'ON'IC

V'rs. 1:1.10 95 m'p'ol



1
N 01 21 00

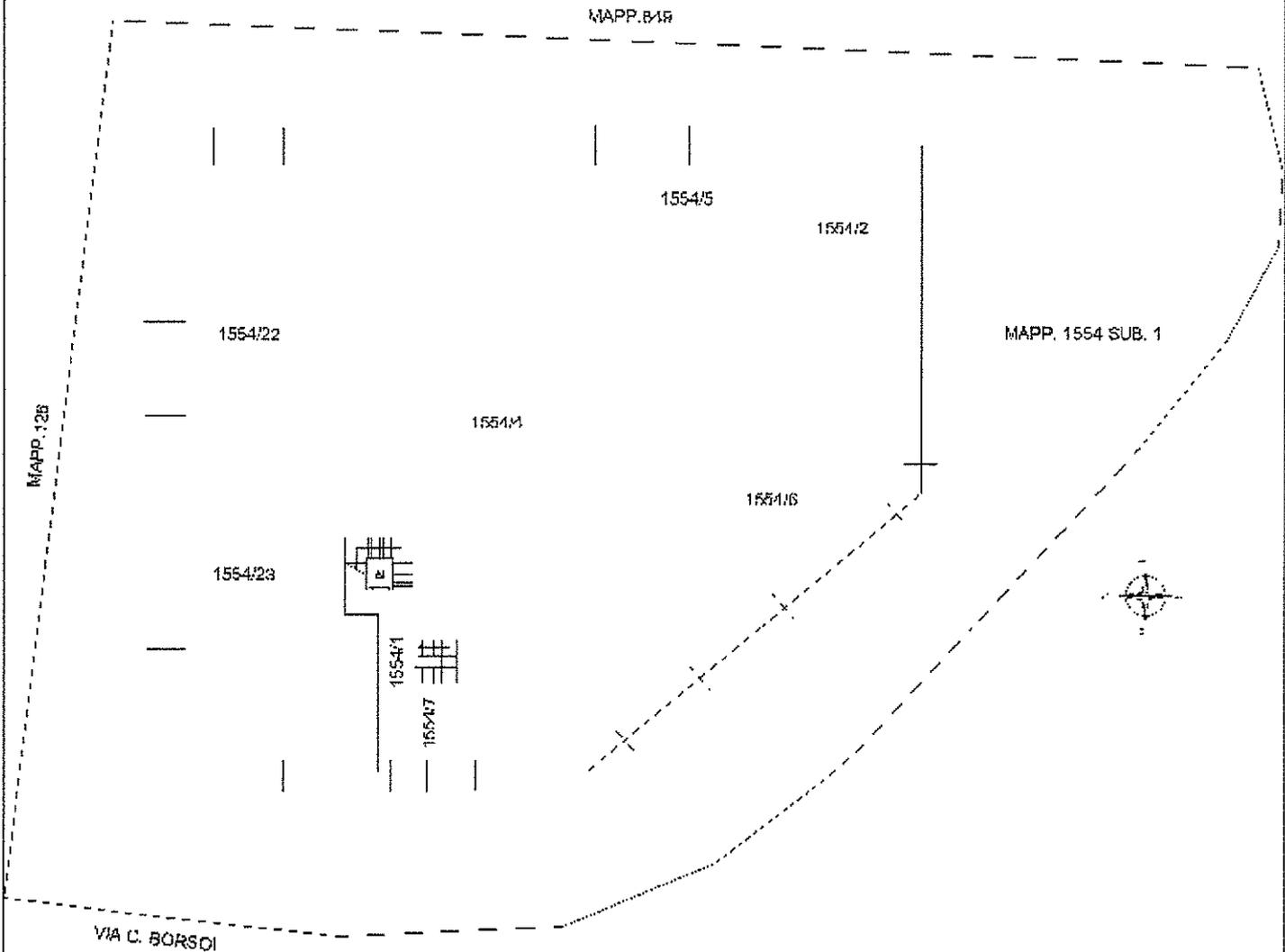
COMUNE DOSSORDA SACILIARIA
SCALE 0:1:50000 1 2000
DIPARTIMENTO DI SACILIARIA
21-011-2010 11:33:30
PLOT 1 11/18/2019

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

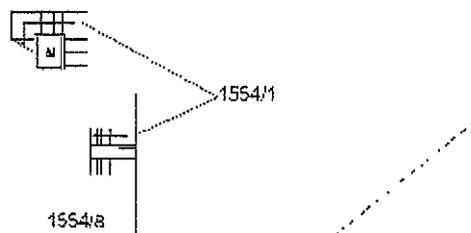
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Roetta Valter
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia N. 2269

Comune di Concordia Sagittaria
Sezione: Foglio: 1 Particella: 1554
Protocollo n. VE0177505 del 08/09/2008
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



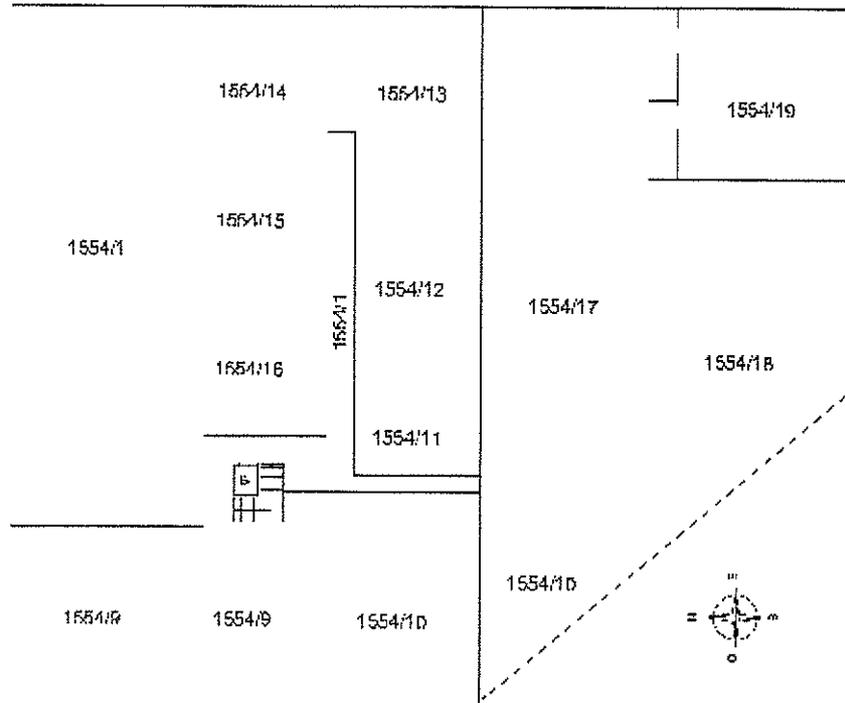
Ultima planimetria in atti

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

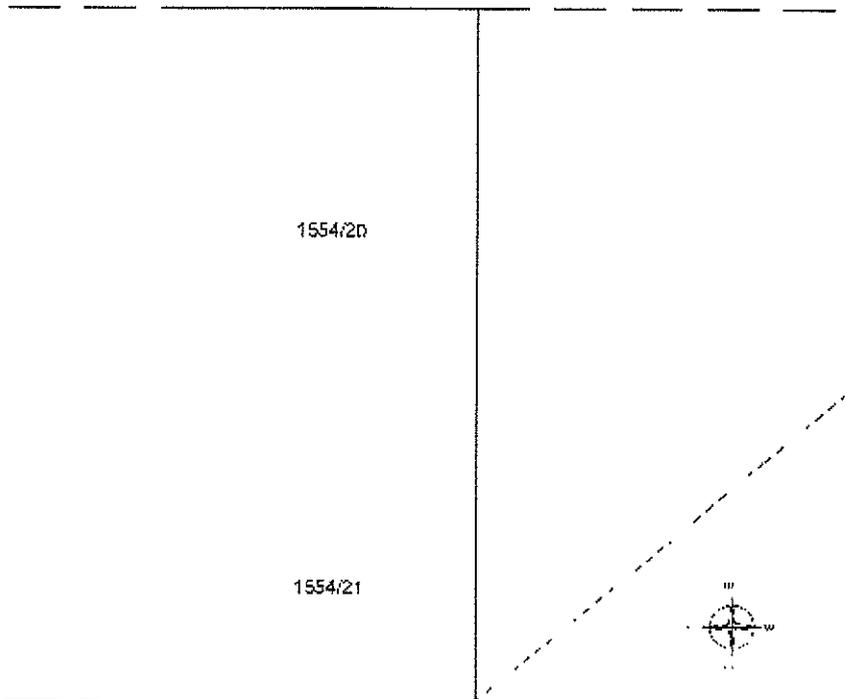
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Roetta Valter	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Venezia	N. 2269

Comune di Concordia Sagittaria	Protocollo n. VE0177505 del 08/09/2008
Sezione: Foglio: 1 Particella: 1554	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Venezia

DIRETTORE: DR. PIETRO LOZZO D. V. 06/11/2007
CATASTRO DI M.M.D. di CONCORDIA SAGITTARIA
Via C. BORSOI 100

Montificazioni Catastrali:
Sezione: 1
Mappa: 100
Mappa Partita: 4

Copulato da:
M.M.D. di M.M.D.
Catastro di M.M.D.
Mappa: 100
Mappa Partita: 4

Scala: 1:200

N. 2265

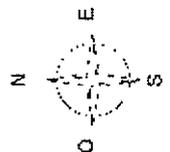
ALTA UNI 2'

DEL CUSIO ARI GIANALE
± 0.85 m

PIANO TERRA
H= 2.70 m

A "TRA UNITA"

H= 4.35 m



Ultima planimetria in atti

Data: 29/05/2017 - n. T325058 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0177505 del 08/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concordia Sagittaria

Via C. Borsoi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 1554

Subalterno: 22

Compilata da:
Roetta Valter

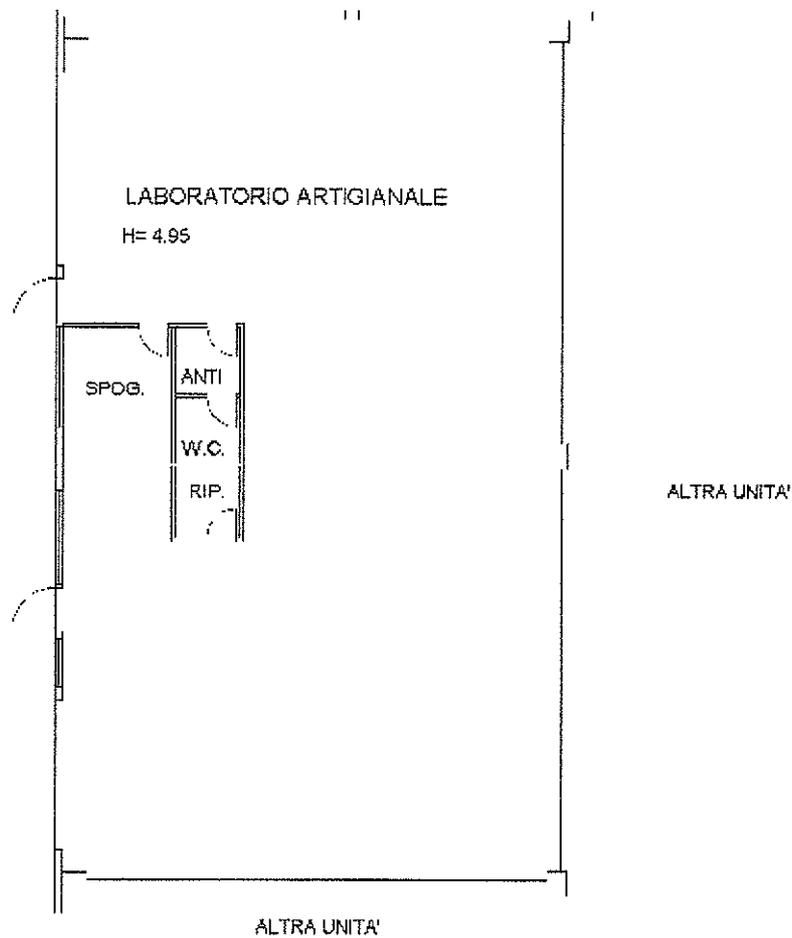
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Venezia

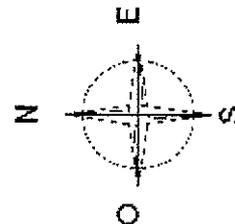
N. 2269

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 29/05/2017 - n. T325059 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2017 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 1 - Particella: 1554 - Subalterno: 22 >
VIA C. BORSOI piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. VE0177505 del 08/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concordia Sagittaria

Via C. Borsoi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 1554

Subalterno: 23

Compilata da:
Roetta Valter

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Venezia

N. 2269

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

LABORATORIO ARTIGIANALE

H= 4.95

ANTI

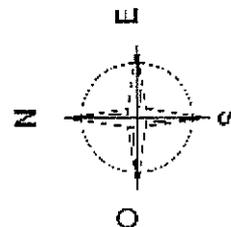
BAGNO

DOCCIA

SPOG.

PIANTA PIANO TERRA

H= 2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 29/05/2017 - n. T325061 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2017 - Comune di CONCORDIA SAGITTARIA (C950) - < Foglio: 1 - Particella: 1554 - Subalterno: 23 >
VIA C. BORSOI piano: T:

ESTRATTO DEL P.R.G

