

---

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

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **281/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2018 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Magazzino agricolo**  
**con annessi terreni**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** -  
**Email:** andrea@studiopizzioli.it  
**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Corso Cavour - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE)

**Lotto:** 1 - Magazzino agricolo con annessi terreni

**Corpo:** 1.1 Magazzino agricolo

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED], foglio 37, particella 90, subalterno 1, indirizzo Corso Cavour, comune SAN STINO DI LIVENZA, categoria D/8, rendita € 4766,00

**Corpo:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 37, particella 102, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 1,14, LASEI S.R.L. con sede in TREVISO, sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 37, particella 111, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,48, LASEI S.R.L. con sede in TREVISO, sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 37, particella 121, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 10491, reddito dominicale: € 70,95, reddito agrario: € 46,05

### 2. Possesso

**Bene:** Corso Cavour - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE)

**Lotto:** 1 - Magazzino agricolo con annessi terreni

**Corpo:** 1.1 Magazzino agricolo

**Possesso:** Libero

**Corpo:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Corso Cavour - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE)

**Lotto:** 1 - Magazzino agricolo con annessi terreni

**Corpo:** 1.1 Magazzino agricolo

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

**Corpo:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Corso Cavour - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE)

**Lotto:** 1 - Magazzino agricolo con annessi terreni

**Corpo:** 1.1 Magazzino agricolo

**Creditori Iscritti:** Italfondiaro S.p.a.

**Corpo:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

**Creditori Iscritti:** Italfondiaro S.p.a.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Corso Cavour - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE)

**Lotto:** 1 - Magazzino agricolo con annessi terreni

**Corpo:** 1.1 Magazzino agricolo

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Corso Cavour - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE)

**Lotto:** 1 - Magazzino agricolo con annessi terreni

**Corpo:** 1.1 Magazzino agricolo

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Corso Cavour - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE)

**Lotto:** 1 - Magazzino agricolo con annessi terreni

**Corpo:** 1.1 Magazzino agricolo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

#### 8. Prezzo

**Bene:** Corso Cavour - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE)

**Lotto:** 1 - Magazzino agricolo con annessi terreni

**Prezzo da libero:** € 280.000,00

**Prezzo da occupato:** € 280.000,00

## Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 05/06/2018, nell' Esecuzione Immobiliare n. 281/2017, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, 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 8/6/2018, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. attraverso la P.E.C. della [REDACTED] ha effettuato un tentativo di reperire il contatto con un responsabile della società al fine di un sopralluogo congiunto e per il reperimento della documentazione di rito. Riscontrato che la P.E.C. della società non è attiva, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle ricerche, attraverso visure camerali ed attraverso rapporti di conoscenza, ai fini di rintracciare un responsabile della società. A seguito di dette attività di ricerca è stato reperito il n. telefonico di una persona straniera tale [REDACTED] che si è dichiarato socio/responsabile della [REDACTED] ovvero [REDACTED] e con la quale è stato concordato, dopo numerosi rinvii, un appuntamento presso l'immobile per il giorno 28/9/2018. In tale data non il sedicente responsabile non si è presentato all'incontro tantomeno un delegato. Pertanto si è proceduto, per quanto possibile, al sopralluogo presso l'immobile.

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**  
Località/Frazione **La Salute di Livenza**  
Corso Cavour

**Lotto: 1 - Magazzino agricolo con annessi terreni**

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 Magazzino agricolo.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: La Salute di Livenza, Corso Cavour

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]oglio 37, particella 90, subalterno 1, indirizzo Corso Cavour, comune SAN STINO DI LIVENZA, categoria D/8, rendita € 4766,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Attualmente il fabbricato è strutturalmente compromesso in quanto presenta numerose porzioni di copertura crollate attualmente non è da considerare agibile. Non è stato possibile procedere al sopralluogo interno in quanto non vi sono le condizioni di sicurezza minime per l'accesso ai vani interni. Rispetto alle planimetrie catastali non esiste più la tettoia fronteggiante il fabbricato rappresentata in mappa con un tratteggio.

Identificativo corpo: 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza.

agricolo sito in frazione: La Salute di Livenza, Corso Cavour

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] con sede in [REDACTED], sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 37, particella 102, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 1,14

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] con sede in [REDACTED], sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 37, particella 111, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,48

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] con sede in [REDACTED], sezione censuaria SAN STINO DI LIVENZA, foglio 37, particella 121, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 10491, reddito dominicale: € 70,95, reddito agrario: € 46,05  
Note: Deduzioni A42, A81

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rende necessaria una riconfinazione dell'intera pertinenza dopo la pulizia dei terreni dalla vegetazione esistente.

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

Fabbricato ad uso magazzino agricolo con terreni di pertinenza

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** zona balneare, litorale.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: 1.1 Magazzino agricolo**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in San Stino Di Livenza (VE), Corso Cavour Libero

Note: Rintracciato per le vie brevi un responsabile delle ditta [REDACTED] non si è presentato all'appuntamento per il sopralluogo congiunto e la [REDACTED] della società non risulta essere funzionante.

**Identificativo corpo: 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza**

agricolo sito in San Stino Di Livenza (VE), Corso Cavour

Libero

Note: Rintracciato per le vie brevi un responsabile delle [REDACTED] non si è presentato all'appuntamento per il sopralluogo congiunto e la PEC della società non risulta essere funzionante.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED] in liquidazione; A rogito di NOTAIO PECORELLI in data 27/12/2007 ai nn. 81784/21220; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/01/2008 ai nn. 1515/311; Importo ipoteca: € 975000; Importo capitale: € 650000; Note: ANNOTAZIONE presentata il 20/07/2012 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2966 Registro generale n. 20751 RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2012 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 4977 Registro generale n. 32950 PROROGA DURATA.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED] in liquidazione; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 23/10/2017 ai nn. 3341/2017 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/11/2017 ai nn. 37467/24953.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Magazzino agricolo

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED] in liquidazione; A rogito di NOTAIO PECORELLI in data 27/12/2007 ai nn. 81784/21220; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/01/2008 ai nn. 1515/311; Importo ipoteca: € 975000; Importo capitale: € 650000; Note: ANNOTAZIONE presentata il 20/07/2012 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 2966 Registro generale n. 20751 RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2012 Servizio di P.I. di VENEZIA Registro particolare n. 4977 Registro generale n. 32950 PROROGA DURATA.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di Italfondario S.p.a. contro [REDACTED] in liquidazione; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 23/10/2017 ai nn. 3341/2017 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/11/2017 ai nn. 37467/24953.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** 1.1 Magazzino agricolo

sito in San Stino Di Livenza (VE), Corso Cavour

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da considerarsi come rudere e/o edificio agricolo ai sensi D.M. 26/6/2015 - Appendice A lett.c) o f)

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

**Avvertenze ulteriori:** Costituzione di servitù come descritta ed evidenziata in titolo proprietà allegato n. 5. Si precisa che vi è una difficoltà nel reperimento della copia dei titoli di proprietà ante ventennio in quanto derivanti da successione dell' anno 1965 / 1975 e da sentenze del Tribunale di Venezia. Si precisa che sarebbe opportuno effettuare una indagine di mercato al fine di

valutare, vista la volumetria, la possibilità di un investimento immobiliare concordando con l'Amministrazione Comunale di San Stino di Livenza le modalità per il recupero del fabbricato e della sua pertinenza. Si informa che, a suo tempo, la società [REDACTED] ha presentato un progetto, concesso ma mai avviato, per il recupero dell'immobili ai fini recettivi e ricreativi. Il permesso di costruire è stato revocato a seguito della richiesta della società. Potrebbero essere presenti rifiuti da smaltire.

**Identificativo corpo: 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza agricolo sito in San Stino Di Livenza (VE), Corso Cavour**

**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**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Si rimanda all'allegato n. 5 titolo 1 con evidenziate le servitù insistenti. Si rende necessaria la pulizia del fondo dalla vegetazione esistente e la determinazione effettiva dei confini di proprietà. Potrebbero essere presenti rifiuti da smaltire e manufatti da rimuovere.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] al [REDACTED]  
[REDACTED]. In forza di denuncia di successione; registrato a PORTOGRUARO, in data 20/10/1975, ai nn. 1555/11.

Note: Derivante da successione [REDACTED] apertasi 31/8/1965 reg. U.R. Portogruaro 30/12/65 n. 37 vol. 168 trasc. ai n.ri 3262/2672 con usufrutto sig. [REDACTED] cancellato al 31/3/1975 e da stralcio di quota del 10/7/68 n.rep. 25024 racc. n. 9304 Notaio [REDACTED] reg.a Portogruaro il 27/7/68 n. 1060 vol. 113 Atto di divisione del 19/4/1979 n. 56010 reop. 19103 racc. Notaio [REDACTED] reg. in Portogruaro il 9/5/79 al n. 1141 vol 129 e trascritto a Venezia il 10/5/79 n. 7763/6506. Nel anno 2000 veniva fatta dal [REDACTED] nazione ai figli successivamente risolta (vedasi atto notaio boschetti allegato n. 5) Successivamente vi è la sentenza del Tribunale di Venezia (vds passaggio successivo)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato [REDACTED] dal 26/07/2000 al 27/12/2007. In forza di Lodo arbitrale per divisione - a rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA, in data 26/07/2000, ai nn. 3292; trascritto a VENEZIA, in data 15/09/2000, ai nn. 27056/17815.

Note: Notaio [REDACTED] atto ricognitivo lodo arbitrale - reg. a vlcenza il 4-5-2004 al n. 987 - trasc. a Venezia il 19-5-2004 al n. 19336/12162

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 27/12/2007, ai nn. 81783/21219; registrato a TREVISO, in data 11/01/2008, ai nn. 826/1T; trascritto a VENEZIA, in data 14/01/2008, ai nn. 950/1513.

Note: Si precisa che per destinazione del padre di famiglia viene a costituirsi servitù di passaggio con ogni mezzo a favore dei mn. 102,105, 111 e 90 e contro il mn. 58 (attualmente mapp. 101) della larghezza di ml. 6 circa per congiungere i fondi dominanti con la strada provinciale jesolana.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Magazzino agricolo**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] dal 31/03/1975 al 26/07/2000. In forza di denuncia di successione; registrato a PORTOGRUARO, in data 20/10/1975, ai nn. 1555/11.

Note: Derivante da successione [redacted] apertasi 31/8/1965 reg. U.R. Portogruaro 30/12/65 n. 37 vol. 168 trasc. ai n.ri 3262/2672 con usufrutto [redacted] cancellato al 31/3/1975 e da stralcio di quota del 10/7/68 n.rep. 25024 racc. n. 9304 Notaio [redacted] reg.a Portogruaro il 27/7/68 n. 1060 vol. 113 Atto di divisione del 19/4/1979 n. 56010 reop. 19103 racc. Notaio [redacted] in Portogruaro il 9/5/79 al n. 1141 vol 129 e trascritto a Venezia il 10/5/79 n. 7763/6506. Nel anno 2000 veniva fatta dal [redacted] nazione ai figli successivamente risolta (vedasi atto notaio boschetti allegato n. 5) Successivamente vi è la sentenza del Tribunale di Venezia (vds passaggio successivo)

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato [redacted] dal 26/07/2000 al 27/12/2007. In forza di Lodo arbitrale per divisione - a rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA, in data 26/07/2000, ai nn. 3292; trascritto a VENEZIA, in data 15/09/2000, ai nn. 27056/17815.

Note: Notaio [redacted] - atto ricognitivo lodo arbitrale - reg. a vicenza il 4-5-2004 al n. 987 - trasc. a Venezia il 19-5-2004 al n. 19336/12162

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 27/12/2007, ai nn. 81783/21219; registrato a TREVISO, in data 11/01/2008, ai nn. 826/1T; trascritto a VENEZIA, in data 14/01/2008, ai nn. 950/1513.

Note: Si precisa che per destinazione del padre di famiglia viene a costituirsi servitu' di passaggio con ogni mezzo a favore dei mn. 102,105, 111 e 90 e contro il mn. 58 (attualmente mapp. 101) della larghezza di ml. 6 circa per congiungere i fondi dominanti con la strada provinciale jesolana.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza****7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: La Salute di Livenza, Corso Cavour**

Numero pratica: PE1

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ISTANZA DI CONDONO

Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive

Presentazione in data 01/04/1985 al n. di prot. 559/85

Rilascio in data 28/11/2007 al n. di prot. 1264 prot. 19017

NOTE: Fabbricato ante 1967 - autorizzazione ambientale per esecuzione di opere in zona di tutela ambientale in data 15/5/2007 n. 166/07. Non è stato concluso l'iter con certificato di agibilità

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Magazzino agricolo**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non è stato possibile verificare la conformità edilizia urbanistica in quanto non sono state reperite le pratiche edilizie dell'intera costruzione ovvero risulta, da dichiarazioni, come un fabbricato edificato ante 1967. Vi è presente una istanza di condono il cui iter non è completo in quanto priva di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Magazzino agricolo

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Presenza di manufatto in legno ad uso deposito, la costruzione sembrerebbe di recente installazione ma priva di autorizzazioni pertanto da rimuovere.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

**7.2 Conformità urbanistica**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

**Note sulla conformità:**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si allega al n. 10 certificato di destinazione urbanistica, il fabbricato si trova in zona vincolata e soggetta ad esondazione. Si ritiene opportuno verificare con gli uffici comunali la potenzialità edificatoria nonché la possibilità di agevolare la ristrutturazione ed il riuso dell'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Magazzino agricolo

agricolo

**Note sulla conformità:**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si allega al n. 10 certificato urbanistico

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto 1.1 Magazzino agricolo**

Trattasi di un fabbricato con una forma ad L costituito da un corpo principale a tre livelli fuori terra , una parte a due livelli e una porzione ad un livello. L'immobile dal punto di vista volumetrico comunque mantiene una distribuzione su due corpi di fabbrica aventi due livelli differenti. Esso è posto nella periferia della frazione della La Salute di Livenza, sulle rive del fiume Livenza. L'accesso all'intera proprietà avviene attraverso una strada di campagna posta sul retro del compendio immobiliare nonché nella parte frontale attraverso un cancello carraio posto in fregio ad un'altra strada di campagna posta alla base dell'argine del fiume. La struttura è in muratura di laterizio con copertura in legno, i solai interpiano potrebbero essere in struttura lignea. Probabilmente vi è la presenza di un vecchio impianto elettrico in disuso. Gli infissi sono in legno con vero singolo e protezione con scuretti in legno. L'accesso ai vari piani avviene attraverso dei vani scala posti ai lati del fabbricato principale.

Internamente il fabbricato è diviso nella parte più bassa da alcuni locali ad uso magazzino mentre la parte più alta è caratterizzata da ampi spazi aventi sempre la medesima destinazione d'uso. Rispetto alle planimetrie catastali risulta crollata la tettoia fronteggiante il fabbricato.

Per ragioni di sicurezza non è stato possibile effettuare un sopralluogo per accertare l'effettiva consistenza dell'immobile, le misure ed ogni elemento utile alla stima. Infatti vi sono estese porzioni di copertura crollate, il fabbricato risulta in completo stato di abbandono ed è occupato per buona parte da vegetazione e animali selvatici. Per questi motivi non è possibile descrivere compiutamente la consistenza immobiliare. Il fabbricato, benché vi siano presenti interessanti elementi tipici dell'architettura rurale della zona, è, dal punto di vista strutturale, completamente inagibile ed è necessaria la completa demolizione sia ai fini di una immediata messa in sicurezza sia per una questione tecnico-economica in quanto gli interventi di recupero edilizio non sarebbero convenienti a fronte di un riuso del fabbricato. Pertanto il valore dello stesso è determinato dalla volumetria esistente che consentirebbe lo sviluppo di un importante intervento edificatorio.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15.231,00**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp. 90; ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato in precarie condizioni statiche a rischio di crollo di numerose porzioni, si rende necessaria una immediata messa in sicurezza. Si segnala la presenza di lastre in fibro-amianto poste a copertura di alcune porzioni dell'edificio.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo sulla base della volumetria potenziale di cui al censimento dei fabbricati ex art. 4 - II c. L.R. 24/1985 in quanto unico elemento metrico, assieme alle planimetrie catastali, di valutazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
VOLUMETRIA COMPLESSIVA	volume potenziale	1,00	15.231,00	€ 18,00

15.231,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Descrizione: **agricolo di cui al punto 1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza**

Trattasi di terreni agricoli a prato pianeggianti e soggetti a periodica esondazione, essi sono a pertinenza del fabbricato principale costituente il lotto. Essi sono pertinenza dell'immobile principale sono in completo stato di abbandono e parzialmente recintati. Il mappale 102 e parzialmente il mappale 121 rappresenterebbe una strada sterrata di campagna soggetta a pubblico transito ovvero soggetta a servitù di passaggio per i fondi interclusi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10.821,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilloso sabbioso

Sistemazioni agrarie prato

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Presenza di essenze arbustive in stato di abbandono con impossibilità di accesso.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Valutazione secondo superficie catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	superf. esterna lorda	1,00	10.821,00	€ 5,00

**10.821,00**

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

Stima comparativa con immobili simili

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portoigruaro;

Ufficio tecnico di San San Stino di Livenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/m 300;

Altre fonti di informazione: tecnici locali.

**8.2 Valutazione corpi:****1.1 Magazzino agricolo. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 274.158,00.

Vista le norme tecniche attuali dei piani urbanistici, viste le condizioni strutturali del fabbricato e vista la scarsa vitalità del mercato per immobili simili si ritiene di effettuare una valutazione che possa agevolare la vendita dell'immobile a potenziali investitori al fine di un concreto ritorno economico dell'operazione immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VOLUMETRIA	15.231,00	€ 18,00	€ 274.158,00
COMPLESSIVA			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 274.158,00
Valore corpo	€ 274.158,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 274.158,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 274.158,00

**1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.105,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TYerreno agricolo	10.821,00	€ 5,00	€ 54.105,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 54.105,00
Valore corpo	€ 54.105,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.105,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.105,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 Magazzino agricolo	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	15.231,00	€ 274.158,00	€ 274.158,00
1.2 Terreni agricoli annessi di pertinenza	agricolo	10.821,00	€ 54.105,00	€ 54.105,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 49.239,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 279.023,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 280.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 280.000,00

**Note finali dell'esperto:**

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

**Allegati**

- 1 - ESTRATTO MAPPA SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 - ESTRATTO PAT - IDROGEOLOGICA
- 4 - VISURE CATASTALI ATTUALI
- 5 - TITOLI DI PROPRIETÀ
- 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7 - TITOLI EDILIZI
- 8 - PLANIMETRIE CATASTALI
- 9 - RICHIESTA CERTIFICATO INSUSSISTENZA PROV SAN
- 10 - CERTIFICATO URBANISTICO
- 11 - VISURA C.C.I.A.A.

Data generazione:

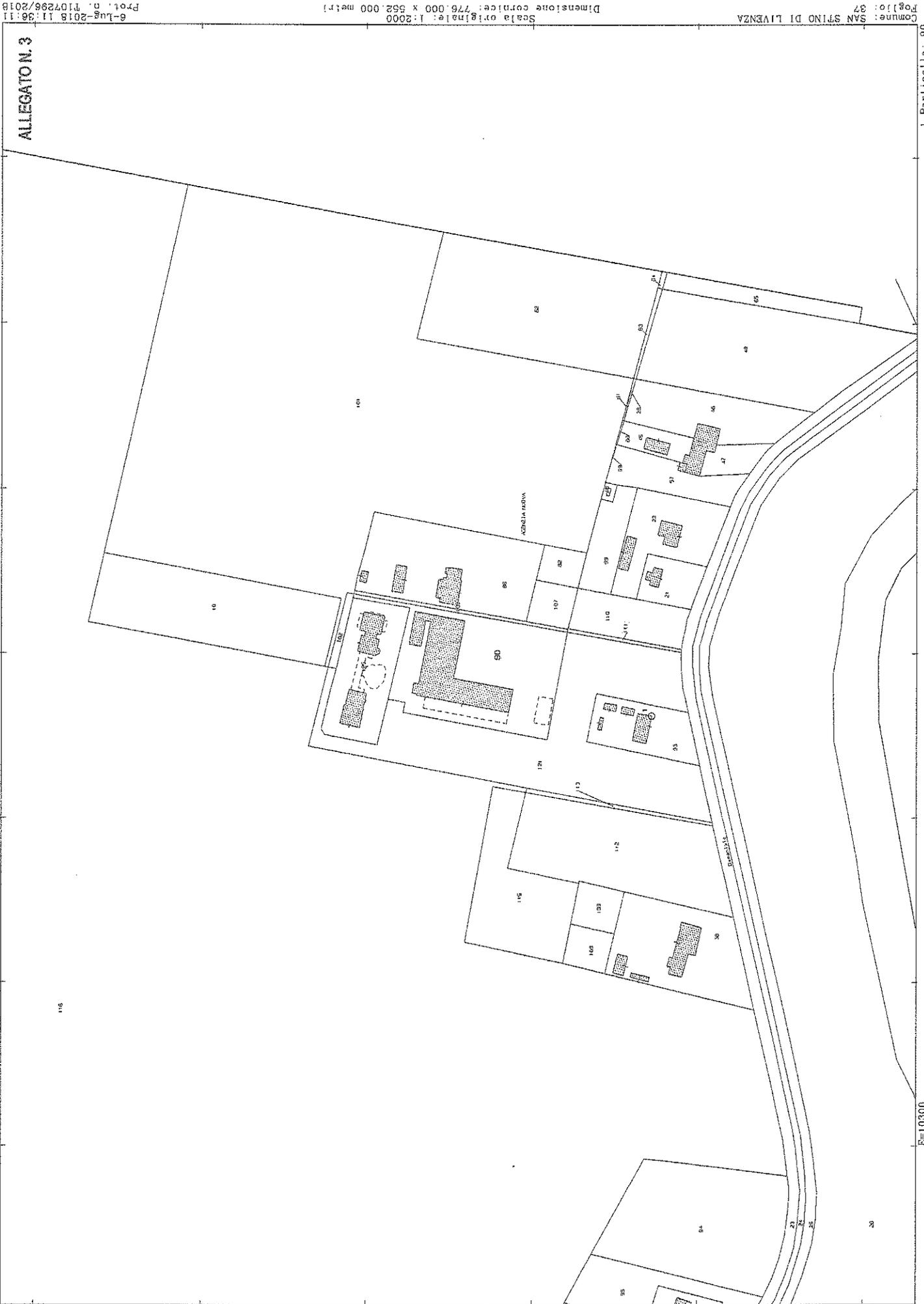
15-11-2018 09:11:30

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Pizzioli**

ESTRATTO MAPPA SATELLITARE



ALLEGATO N. 3



Comune: SAN STINO DI LIVENZA  
Foglio: 37  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 562.000 metri

6-Lug-2018 11:36:11  
Prot. n. 1107296/2018



Scala 1:500

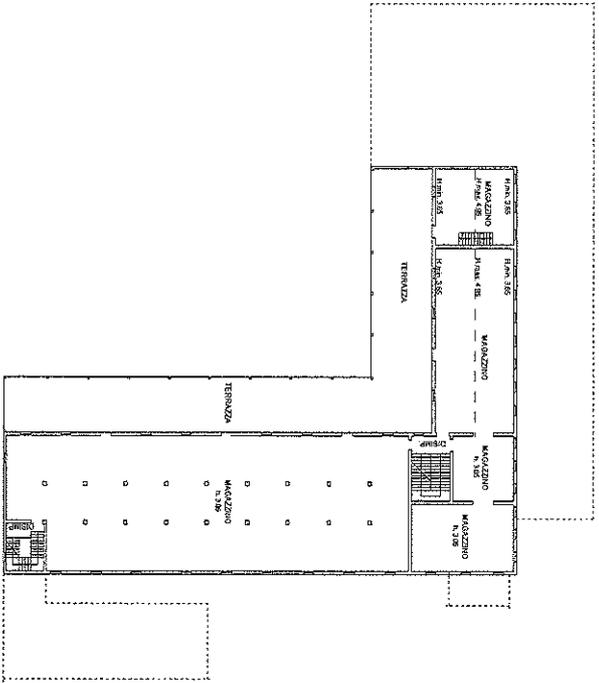
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. **VE0071773** del **08/05/2012**  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di **Santo Stino di Livenza**  
CORSO CAMILLO CAVOUR

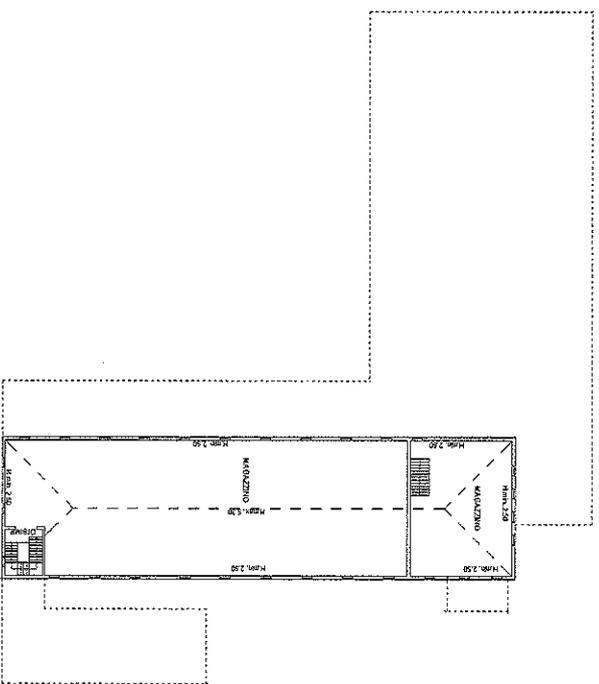
Identificativo Catastale:  
Sesione: **37**  
Foglio: **90**  
Particella: **90**  
Subalterno: **1**

Completata da:  
**Carlo Maria Radames**  
Iscritto all'albo:  
**Architetti**  
Prov. Venezia **N. 1560**

Data: 06/07/2018 - n. T107120 - Richiedente: PZZNDR74H03G88D  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

