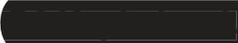
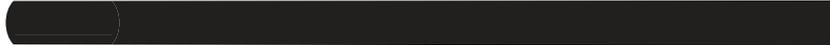


---

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

promossa da: 



N° Gen. Rep. **216/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/11/2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - magazzino**

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Triangolo n. 7 - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Descrizione zona:** Zona artigianale/industriale ad Ovest della frazione di San Giorgio di Livenza, sulla destra del Livenza, nell'entroterra rurale del comune di Caorle

**Lotto:** 001 - magazzino

**Corpo:** A - magazzino

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

foglio 12, particella 392, subalterno 32, indirizzo Strada Triangolo n. 7, piano T, comune di Caorle, categoria C2, classe 9, consistenza 326 mq, superficie 374 mq, rendita € 286,22

### 2. Possesso

**Bene:** Strada Triangolo n. 7 - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - magazzino

**Corpo:** A - magazzino

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 27/03/2014 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave il [REDACTED]

[REDACTED] Tipologia contratto: 6 anni con rinnovo tacito di 6 anni salvo disdetta; prima scadenza: 31/03/2020. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2020 per le disposizioni ex artt. 27,28, 29 L. n. 392/78 e s.m.e.i.

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

**Bene:** Strada Triangolo n. 7 - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - magazzino

**Corpo:** A - magazzino

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Triangolo n. 7 - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - magazzino

**Corpo:** A - magazzino

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada Triangolo n. 7 - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - magazzino

**Corpo:** A - magazzino

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada Triangolo n. 7 - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - magazzino

**Corpo:** A - magazzino

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Triangolo n. 7 - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - magazzino

**Corpo:** A - magazzino

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Strada Triangolo n. 7 - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - magazzino

**Prezzo da occupato:** € 142.750,00



Beni in **Caorle (VE)**  
Località/Frazione **San Giorgio di Livenza**  
Strada Triangolo n. 7

**Lotto: 001 - magazzino**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: San Giorgio di Livenza, Strada Triangolo n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

*Note:* Il [redacted] legale rappresentante di [redacted] ha fornito preliminare di compravendita datato 22/06/2009 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave il [redacted] Promissaria acquirente doveva diventare la società [redacted] rappresentata dall'amministratore unico [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 12, particella 392, subalterno 32, indirizzo strada triangolo n. 7, piano T, comune di Caorle, categoria C2, classe 9, consistenza 326 mq, superficie 374 mq, rendita € 286,22

Derivante da: variazione del 05/10/2020 protocollo n. VE0079161 in atti dal 06/10/2020. Fusione- diversa distribuzione degli spazi interni

Confini: A Sud con il sub. 21, ad Est con il sub. 4 e 30, a Nord con il mappale 334 e il sub. 28, a Ovest con il sub. 26.

Note: L'unità immobiliare è il risultato della fusione degli ex sub. 3 e 29.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: destinazione catastale non conforme

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione

Descrizione delle opere da sanare: destinazione catastale non conforme a quanto autorizzato dal Comune; servizio igienico non presente negli elaborati

Note: La regolarità è stata eseguita dal sottoscritto mediante Denuncia di Variazione prot. VE0079161 del 06/10/2020

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**



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

Zona industriale-artigianale ad Ovest della frazione di San Giorgio di Livenza, nell'entroterra rurale di Caorle.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico attraversamento con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** industriali ed artigianali (normale), attività commerciali, negozi e servizi del terziario (normale), servizi scolastici (normale), servizi sportivi (normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caorle, Portogruaro, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Caorle, Oasi naturalistica di Vallevicchia.

**Attrazioni storiche:** centro storici di Caorle con duomo e palazzi storici.

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus extraurbana 1 km; trasporto ferroviario/ San Stino di Livenza a 14 km; autostrada a San Stino di Livenza a 14 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 27/03/2014 per l'importo di 6.000,00 € con cadenza mensile.

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave il [REDACTED]

Tipologia contratto: 6 anni con rinnovo tacito di 6 anni salvo disdetta, scadenza 31/03/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2020 per le disposizioni ex artt. 27,28, 29 L. n. 392/78 e s.m.e.i.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

*Note:* Il contratto di locazione commerciale è stato stipulato tra il [REDACTED]

[REDACTED] e la ditta [REDACTED]

[REDACTED] Il signor [REDACTED] in qualità di amministratore del [REDACTED] all'epoca di stipula del

contratto non era proprietario dell'immobile ma promissario acquirente in base ad un contratto preliminare di compravendita del 22/06/2009, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave [REDACTED] Non essendo intervenuta disdetta, il contratto si è rinnovato sino al 31/03/2026.

Il contratto prevede, all'art. 21, il diritto di opzione per l'acquisto a favore del conduttore da esercitarsi entro il 31/03/2016. Il canone di locazione risulta essere di 6.000,000 € annui, ovvero di 1,48 €/mq mensili (6.000,00/338/12). Tale importo risulta congruo con gli affitti dei magazzini artigianali della zona.

L'Agenzia delle Entrate di Venezia certifica l'inesistenza di contratti di locazione o di comodato per l'immobile in oggetto in nome della società esecutata. Si veda allegato 6.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; a rogito di Tribunale di Venezia in data 28/06/2013 ai nn. 4680/2013; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/10/2015 ai nn. 28701/4838; Importo capitale: € 518055,39.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 17/10/2019 ai nn. 752/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/11/2019 ai nn. 38598/26638.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - magazzino

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Esiste vincolo fondiario trascritto a Venezia in data 28/05/97 ai nn. 12718/15025 per il rilascio della Concessione Edilizia.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** redatto il 26/03/2014 dal perito industriale [REDACTED] Si veda contratto di locazione, Allegato 6.

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi alla parcella 392 ex Sub. 3:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 23/03/1982 al 22/02/2000.

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Gramaticopolo in data 23/03/1982 ai nn. 14562/3202; registrato a Portogruaro in data 07/04/1982 ai nn. 865/vol 136 mod. 1; trascritto a Venezia in data 16/04/1982 ai nn. 6585/5433.

**Note:** Atto di compravendita da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/02/2000 al 12/09/2002.

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Giacomo Pecorelli in data 22/02/2000, ai nn. 58011/10798; registrato a Treviso in data 10/03/2000 ai nn. 1795/V; trascritto in data 16/03/2000 ai nn. 8671/5992.

**Note:** Atto di compravendita da potere di [REDACTED]



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal **12/09/2002** ad oggi (**attuale proprietario**).

In forza di **atto di trasferimento della sede sociale** - a rogito di notaio Giacomo Pecorelli in data 12/09/2002 ai nn. 66247; registrato a Treviso in data 18/09/2002 ai nn. 2856; trascritto in data 17/07/2003 ai nn. 29071/18803.

*Note:* Atto di trasferimento da potere di [REDACTED]

Dati relativi alla parcella 392 Sub. 29:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal **23/03/1982** al **31/12/1997**.

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Gramaticopolo in data 23/03/1982 ai nn. 14562/3202; registrato a Portogruaro in data 07/04/1982 ai nn. 865/vol 136 mod. 1; trascritto a Venezia in data 16/04/1982 ai nn. 6585/5433.

*Note:* Atto di compravendita da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari, dal **31/12/1997** al **22/02/2000**.

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo in data 31/12/1997 ai nn. 257398/41295; registrato a San Donà di Piave in data 19/01/1998 ai nn. 140-S1V; trascritto in data 27/01/1998 ai nn. 1853/1295.

*Note:* Atto di compravendita da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari, dal **22/02/2000** al **12/09/2002**.

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Pecorelli in data 22/02/2000, ai nn. 58011/10798; registrato a Treviso in data 10/03/2000 ai nn. 1795/V; trascritto in data 16/03/2000 ai nn. 8671/5992.

*Note:* Atto di compravendita da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari, dal **12/09/2002** al **14/12/2010**.

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Pecorelli in data 12/09/2002 ai nn. 66247; registrato a Treviso in data 18/09/2002 ai nn. 2856; trascritto in data 17/07/2003 ai nn. 29071/18803.

*Note:* Atto di trasferimento da potere di [REDACTED]



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari, **dal 14/12/2010 al 29/12/2010.**

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Padova in data 14/12/2010 ai nn. 4711; trascritto in data 20/12/2010 ai nn. 41541/25236.

*Note:* Decreto di trasferimento a danno di Nova [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] **dal 29/12/2010 al 04/09/2015.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Sgorlon in data 29/12/2010 ai nn. 23640/9901; registrato a Portogruaro in data 31/12/2010 ai nn. 983/1T; trascritto a Venezia in data 03/01/2011 ai nn. 70/57.

*Note:* Atto di compravendita da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] **dal 04/09/2015 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Maria Sgorlon in data 04/09/2015 ai nn. 663/543; registrato a Portogruaro in data 08/09/2015 ai nn. 1529/1T; trascritto a Venezia in data 08/09/2015 ai nn. 25494/17689.

*Note:* Atto di divisione da comproprietà con [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 48/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: di esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie: costruzione di un capannone ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/11/1996 al n. di prot. 32913/3473

Rilascio in data 30/04/1997 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1999 al n. di prot. 21484

Numero pratica: 349/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia per variante alla C.E. 48/97**

Per lavori: di esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/07/0097 al n. di prot. 21400/2422

Rilascio in data 20/11/1997 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1999 al n. di prot. 21484



Numero pratica: 76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività edilizia**

Per lavori: di modifiche interne di cui alla C.E. n. 48/97 e successive varianti C.E. n. 349/97

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 07/03/2005 al n. di prot. 9089 Gen. Dia n. 76

*NOTE: Modifiche interne relative alla realizzazione di un servizio con adiacente antibagno*

Numero pratica: 169

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di esecuzione recinzione sul lato Nord del lotto, a delimitazione del terreno di proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/07/2016 al n. di prot. 0024219/A R.E. 169

## 7.1 Conformità edilizia:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni forometriche e variazioni secondarie interne

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche forometriche e varianti secondarie interne non denunciate prima della fine lavori

pratica edilizia: € 384,00

sanzione pecuniaria: € 516,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D1/4 - zone per l'industria e l'artigianato produttivo con lottizzazione convenzionata con il Comune di Caorle, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 425 del 13/12/1984, piano convenzionato
Norme tecniche di attuazione:	art. 17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	m 8,50 salvo maggiori altezze dovute a specifiche esigenze produttive da dimostrare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A – magazzino**

Trattasi di magazzino facente parte di un capannone artigianale edificato nel comparto D1/4 a Caorle in località San Giorgio di Livenza in via Triangolo 7. Il Comparto, denominato "Consorzio tra proprietari del comparto per attrezzature economiche S. Giorgio di Livenza", è stato costituito con atto del notaio Bordieri rep. 23644 del 29/02/784, trascritto a Venezia il 22/03/84 ai nn. 6482/5425. In data 11/11/1985 è stata stipulata convenzione di lottizzazione n. 29920, notaio Bordieri, registrata a San Donà di Piave il 29/11/1985 n. 3437 serie 1, trascritta a Venezia il 10/12/1985 ai nn. 19790/15025.

La strada di accesso è, nel tratto prospiciente il capannone, priva di asfaltatura e non è stata ancora ceduta al Comune. La via è servita dall'impianto elettrico e quello idrico, non dalla rete del metano.

Il fabbricato, iniziato il 12/05/1997, è reso agibile in data 10/06/1999. Il certificato di collaudo è stato depositato presso l'Ufficio Genio Civile di Venezia il 16/01/1998 al n. 149 ai sensi della L. 1086/71.

La costruzione è del tipo prefabbricata in cemento. Le pareti esterne sono in pannelli di cemento armato precompresso dello spessore di 16 cm con finitura graffiata. I serramenti sono in metallo zincato e vetro normale retinato con inferriate zincate.

Il portone principale è a 2 ante scorrevoli, verniciato. Le murature interne sono in blocchi di cemento, tinteggiate. Il pavimento è in cemento. La copertura è in travi in cemento armato precompresso con controsoffitto. I pluviali solo installati all'interno del capannone. I cancelli esterni sono in ferro zincato.

Esistono impianto elettrico, luci di emergenza ed impianto idrico-sanitario. Il magazzino è dotato di wc e anti-wc, realizzati nel 2005 con Dia n. 79 del 08/03/2005.

L'area di pertinenza del fabbricato è del tipo permeabile, in ghiaia, ed è stata recintata (lato Nord) nel 2016 con SCIA n. 169 del 27/07/2016. L'area coperta è di mq. 338. Lo scoperto è di mq. 380 catastali. Il locale è condotto in locazione.

Prima della Variazione Catastale eseguita dal sottoscritto, il magazzino era distinto con il sub. 6 e lo scoperto con il sub. 29.

Esiste vincolo fondiario trascritto a Venezia in data 28/05/97 ai nn. 12718/15025 per il rilascio della Concessione Edilizia. L'immobile non è colpito da provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 L. 47/85, come da allegato 8.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **338,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,00 m. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** normale

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di manutenzione e conservazione. Esistono infiltrazioni provenienti dall'alto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il prezzo di 500 €/mq è stato assunto tenendo conto dello stato normale e non ottimo di conservazione e dalla destinazione a magazzino.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup lorda di pavimento	1,00	338,00	€ 500,00
			<b>338,00</b>	

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

Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia applicando una riduzione al prezzo normale di mercato.



**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle;

*Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:*

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 580,00 - 730,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, Torre di Mosto, zona periferica artigianale)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 600,00 - 700,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, San Donà di Piave, zona periferica industriale via Trezza)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 600,00 - 850,00  
(magazzini in ottimo stato conservativo, San Donà di Piave, zona periferica industriale via Iseo)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 580,00 - 730,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, San Stino di Livenza, zona periferica industriale)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 580,00 - 730,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, Concordia Sagittaria, zona periferica artigianale Levada-Giusto)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 610,00 - 770,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, Jesolo, zona suburbana artigianale Lido);

*Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):*

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 655,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, Torre di Mosto, zona periferica artigianale)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 650,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, San Donà di Piave, zona periferica industriale via Trezza)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 725,00  
(magazzini in ottimo stato conservativo, San Donà di Piave, zona periferica industriale via Iseo)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 655,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, San Stino di Livenza, zona periferica industriale)



Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 655,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, Concordia Sagittaria, zona periferica artigianale Levada-Giusto)

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia, 2° semestre 2019: €. 690,00  
(capannoni industriali in ottimo stato conservativo, Jesolo, zona suburbana artigianale Lido);

Altre fonti di informazione:

Indagini di mercato con analisi dei prezzi correntemente applicati nelle compravendite..

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	338,00	€ 500,00	€ 169.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 169.000,00
Valore Corpo	€ 169.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 169.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 169.000,00

### Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	338,00	€ 169.000,00	€ 169.000,00



**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% ) € 25.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **142.750,00**

Data generazione:  
10-10-2020 15:10:20

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**

**ELENCO ALLEGATI:**

1- ORTOFOTO, ESTRATTO DI MAPPA

2- PLANIMETRIE CATASTALI

3- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

4- VISURE CATASTALI

5- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

6- CONTRATTO LOCAZIONE, PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA E DICHIARAZIONE

AGENZIA ENTRATE

7- TITOLI AUTORIZZATIVI

8- CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

9- CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

10- ATTI DI PROVENIENZA

