
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **158/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2020

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 - Fabbricato

ad uso industriale e area verde

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Email: michelecuch3@hotmail.com

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via D. Manin snc - La Salute - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Corpo: Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali:

- 1) [REDACTED]
foglio 38, particella 1257, subalterno 4, indirizzo Via D. Manin SNC, comune San Stino di Livenza, categoria D/1, rendita € 1.167,19,
- 2) [REDACTED]
foglio 38, particella 418, subalterno 1, indirizzo Via D. Manin SNC, piano T, comune San Stino di Livenza, categoria C/2, classe 7, consistenza 35 mq, rendita € 39,77,
- 3) [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 1293, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 4 are 5 ca, reddito dominicale: € 2,82, reddito agrario: € 1,78,
- 4) [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 1295, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 28 are 65 ca, reddito dominicale: € 19,98, reddito agrario: € 12,58,
- 5) [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 1403, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 are 17 ca, reddito dominicale: € 0,82, reddito agrario: € 0,51,
- 6) [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 186, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 19 are 40 ca, reddito dominicale: € 17,85, reddito agrario: € 10,02,
- 7) [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 467, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 9 are 30 ca, reddito dominicale: € 6,48, reddito agrario: € 4,08.

2. Possesso

Bene: Via D. Manin snc - La Salute - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Corpo: Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via D. Manin snc - La Salute - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Corpo: Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via D. Manin snc - La Salute - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Corpo: Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via D. Manin snc - La Salute - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Fabbricato ad uso industrial e area verde

Corpo: Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via D. Manin snc - La Salute - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Corpo: Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via D. Manin snc - La Salute - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Corpo: Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via D. Manin snc - La Salute - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

Prezzo da libero: € 166.000,00

Immobili in **San Stino Di Livenza (VE)**

Località **La Salute**

Via D. Manin snc

Lotto: 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde

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: Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde.

Opifici [D1] sito in San Stino Di Livenza (VE) CAP: 33029 frazione: La Salute, Via D. Manin snc

Note: Il compendio pignorato è composto da un fabbricato ad uso deposito attrezzi ex opificio, un fabbricato ad uso magazzino / ripostiglio e diversi terreni ad uso aria verde a servizio dei fabbricati menzionati.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 38, particella 1257, subalterno 4, indirizzo Via D. Manin SNC, comune San Stino di Livenza, categoria D/1, rendita € 1.167,19

Derivante da: MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 11/12/2013 protocollo n. VE0167079 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n.: 106229 Rogante: BIANCONI MAURIZIO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: T6D

Volume: 1T n: 14903 del 12/12/2013 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 1942.1/2013). Variazione del 27/11/2006 protocollo n. VE0213754 in atti dal 27/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.49247.1/2006).

Confini: Particelle 181, 1294, 1296, 1363 Foglio 38 San Stino di Livenza

2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
foglio 38, particella 418, subalterno 1, indirizzo Via D. Manin SNC, piano T , comune San Stino di Livenza, categoria C/2, classe 7, consistenza 35, superficie 42, rendita € 39,77

Derivante da: MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 11/12/2013 protocollo n. VE0167079 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n.: 106229 Rogante: BIANCONI MAURIZIO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: T6D Volume: 1T n: 14903 del 12/12/2013 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 1942.1/2013). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Particelle 1403, 1404, 181, 1363, 182 Foglio 38 San Stino di Livenza, strada provinciale La Salute.

3) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 1293, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 4 are 5 ca, reddito dominicale: € 2,82, reddito agrario: € 1,78

Derivante da: MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 11/12/2013 protocollo n. VE0167080 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n.: 106229 Rogante: BIANCONI MAURIZIO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: T6D Volume: 1T n: 14903 del 12/12/2013 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 1943.1/2013)

Confini: Particelle 1295, 1294 Foglio 38 San Stino di Livenza, area cimiteriale La Salute di Livenza.

4) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 1295, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 28 are 65 ca, reddito dominicale: € 19,98, reddito agrario: € 12,58

Derivante da: MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 11/12/2013 protocollo n. VE0167080 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n.: 106229 Rogante: BIANCONI MAURIZIO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: T6D Volume: 1T n: 14903 del 12/12/2013 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 1943.1/2013)

Confini: Particelle 186, 535, 1460, 533, 532, 531, 1296, 1293 Foglio 38 San Stino di Livenza, area cimiteriale La Salute di Livenza.

5) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 1403, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 are 17 ca, reddito dominicale: € 0,82, reddito agrario: € 0,51

Derivante da: MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 11/12/2013 protocollo n. VE0167080 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n.: 106229 Rogante: BIANCONI MAURIZIO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: T6D Volume: 1T n: 14903 del 12/12/2013 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 1943.1/2013)

Confini: Particelle 189, 1404, 418 Foglio 38 San Stino di Livenza, strada provinciale La Salute di Livenza.

6) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 186, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 19 are 40 ca, reddito dominicale: € 17,85, reddito agrario: € 10,02

Derivante da: MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 11/12/2013 protocollo n. VE0167080 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n.: 106229 Rogante: BIANCONI MAURIZIO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: T6D Volume: 1T n: 14903 del 12/12/2013 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 1943.1/2013)

Confini: Particelle 535, 1295, Foglio 38 San Stino di Livenza, area cimiteriale La Salute di Livenza, strada provinciale 62.

7) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 38, particella 467, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 9 are 30 ca, reddito dominicale: € 6,48, reddito agrario: € 4,08

Derivante da: MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 11/12/2013 protocollo n. VE0167080 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n.: 106229 Rogante: BIANCONI MAURIZIO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: T6D Volume: 1T n: 14903 del 12/12/2013 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 1943.1/2013)

Confini: Particelle 1268, 1363, 571 Foglio 38 San Stino di Livenza, area cimiteriale La Salute di Livenza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di San Stino di Livenza in zona periferica in località La Salute. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente uso residenziale e sono presenti nelle vicinanze alcune attività commerciali di fruizione locale. Il compendio pignorato è composto da un fabbricato ad uso deposito attrezzi ex officio, un fabbricato ad uso magazzino / ripostiglio e alcuni terreni ad uso aria verde a servizio dei fabbricati menzionati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Portogruaro stazione ferroviaria 15 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Presente nota di certificazione della sussistenza di contratto di affitto di Agenzia dell'Entrate di Venezia Ufficio di Portogruaro (prot. AGE.AGEDP-VE.REGISTRO UFFICIALE.0034432.09-04-2020-U, allegato 10).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1257. A rogito di Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 19/04/2001 ai nn. 107970 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/04/2001 ai nn. 12377/8566; VIENE CON L'ATTO STESSO COSTITUITA, SENZA PARTICOLARE CORRISPETTIVO, SERVITU' DI PASSAGGIO PER QUALSIASI USO E CON QUALSIASI MEZZO, A CARICO DEI M.N. 1268-1267-1256, OGGETTO DELL'ATTO STESSO, A FAVORE DEI M.N. 182-183-184-416-417-418-1257.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1293, 1295. A rogito di Notaio Maria Sgorlon di Caorle in data 10/09/2001 ai nn. 16002 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/09/2001 ai nn. 29528/20303; LE PARTI HANNO PRECISATO ED HANNO DATO ATTO CHE IN CONSEGUENZA DEL TRASCRIVENDO ATTO E VENUTA A COSTITUIRSI PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA SERVITU DI PASSAGGIO, PEDONALE E CARRAIO, A CARICO DEL MAPPAL 1294 EX 563/B ASSEGNATO A [REDACTED] ED A FAVORE DEI MAPPALI 1293 EX 563/ A, 1295 EX 565/A E 186 ASSEGNATI A [REDACTED]

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1293, 1295. A rogito di Notaio Maria Sgorlon di Caorle in data 10/09/2001 ai nn. 16002 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/09/2001 ai nn. 29529/20304; LE PARTI HANNO PRECISATO ED HANNO DATO ATTO CHE IN CONSEGUENZA DEL TRASCRIVENDO ATTO E VENUTA A COSTI-

TUIRSI PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA SERVITU DI PASSAGGIO, PEDONALE E CARRAIO, A CARICO DEL MAPPALE 1294 EX 563/B ASSEGNATO A [REDACTED] ED A FAVORE DEI MAPPALI 1293 EX 563/ A, 1295 EX 565/A E 186 ASSEGNATI A [REDACTED]

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1271. A rogito di Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro in data 22/07/2005 ai nn. 20704/8484 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/08/2005 ai nn. 34522/20433; Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1403. A rogito di Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro in data 22/07/2005 ai nn. 20704/8484 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/08/2005 ai nn. 34523/20434; Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia tra Comune di San Stino di Livenza e [REDACTED]; A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana di San Stino di Livenza in data 16/11/2010 ai nn. 2600/1810; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/12/2010 ai nn. 40121/24336; Mappali 1257, 186, 1293, 1295 Foglio 38 San Stino di Livenza.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1294. A rogito di Notaio Dalla Porta Tiziana di San Stino di Livenza in data 30/11/2010 ai nn. 2628/1830 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2010 ai nn. 41939/25456; IL SIGNOR [REDACTED] HA COSTITUITO A CARICO DELLA SUA PROPRIETA' (FOGLIO 38 MAPP. 1294), ED A VANTAGGIO DELLA PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] (FOGLIO 38 MAPP. 1257 SUB. 4, MAPP.186, 1293 E 1295) UNA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER OGNI USO E MEZZO, NONCHE' DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DELLE RETI TECNOLOGICHE CON RELATIVI SOTTOSERVIZI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Registrato a Milano - [REDACTED] in data 26/03/2015 ai nn. 439/11915;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/03/2015 ai nn. 8369/1228; Importo ipoteca: €
739.529,14; Importo capitale: € 369.764,57.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Porde-
none - Ufficiale giudiziario in data 05/08/2019 ai nn. 1936/2019 iscritto/trascritto a Vene-
zia in data 23/09/2015 ai nn. 31390/21719.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area
verde.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non applicabile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non applicabile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non applicabile.

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 applicabile.

Note Indice di prestazione energetica: Non presente. Edificio adibito a deposito - rico-
vero automezzi. Ai sensi D. Lgs. N. 192 del 19 agosto 2005 articolo 6 non sussiste
l'obbligo di redazione dell'A.P.E.

L'Appendice A del Decreto (Linee guida) stabilisce che non sussiste l'obbligo di dotazio-
ne dell'A.P.E. nei seguenti casi: lettera d) gli edifici che risultano non compresi nelle cate-
gorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26
agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di si-
stemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture

stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/10/1993 al 23/08/1995 . In forza di atto costitutivo di società - a rogito di Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro, in data 14/10/1993, ai nn. 8098/2833; trascritto a Venezia, in data 18/10/1993, ai nn. 19296/13644.

Note: Conferimento in società di immobili in Comune di San Stino di Livenza Foglio 38 particelle 182, 183, 184, 416, 417, 418, 562, 564.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/08/1995 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Variazione societaria - a rogito di Notaio Antonio Michielan di Venezia, in data 23/08/1995, ai nn. 5780/1318; trascritto a Venezia, in data 22/11/1995, ai nn. 25301/17830.

Note: Conferimento in società per azioni di immobili in Comune di San Stino di Livenza Foglio 38 particelle 182, 183, 184, 416, 417, 418, 562, 564.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/08/1995 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Sgorlon di Caorle, in data 10/09/2001, ai nn. 16002; trascritto a Venezia, in data 21/09/2001, ai nn. 29530/20305.

Note: Atto di compravendita di immobili in Comune di San Stino di Livenza Foglio 38 particelle 1293, 467, 1295, 186.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8894

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione fabbricato in Via Manin

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1986 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Gli oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria risultano liquidati.

NOTE: Certificato di agibilità non presente. Pratica di condono n. 982 del 1986. Definizione di condono in sospeso per mancata presentazione di pratica di permesso di costruire e relazione paesaggistica. Gli oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria risultano liquidati. Allegata perizia giurata del 17.11.1986 a richiesta di istanza di concessione edilizia in sanatoria. Documentazione relativa a fabbricato ad uso industriale Foglio 38 Particelle 1257 sub. 4 cat. D/1 San Stino di Livenza.

Numero pratica: 9007

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione fabbricato in Via Manin

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Gli oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria risultano liquidati.

NOTE: Certificato di agibilità non presente. Pratica di condono n. 982 del 1986. Definizione di condono in sospeso per mancata presentazione di pratica di permesso di costruire e relazione paesaggistica. Gli oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria risultano liquidati. Allegata relazione descrittiva per modifiche interne al fabbricato. Documentazione relativa a fabbricato ad uso deposito Foglio 38 Particelle 418 sub. 1 cat. C/2 San Stino di Livenza.

7.1 **Conformità edilizia:**

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sanatoria edilizia legge n. 47 del 28.02.1985.

Regolarizzabili mediante: Completamento della pratica di sanatoria edilizia con presentazione di permesso di costruire e relazione paesaggistica.

Descrizione delle opere da sanare:

- Fabbricato Foglio 38 Particella 1257 Sub. 4 Stino di Livenza
- Fabbricato Foglio 38 Particella 418 Sub. 1 Stino di Livenza

Completamento della pratica di sanatoria edilizia con presentazione di permesso di costruire e relazione paesaggistica.: spese tecniche presunte € 5.500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Pratica di sanatoria edilizia di cui Legge n. 47 del 28/02/1985 da completare a carico del futuro acquirente. Edifici realizzati in epoca ante 1967. Non sono state depositate e reperite presso gli uffici comunali istanze di licenza edilizia e certificazione di conformità degli impianti da parte dei soggetti titolari degli immobili.

7.2 Conformità urbanistica

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 33 del 08.11.2004
Zona omogenea:	B2a - zone residenziali rade esistenti e di completamento.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. articoli 21, 23.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Max 1,50 mc/mq Min. 1,20 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Consentito in base alla tipologia edificio esistente (art. 23 NTA)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Particelle n° 1293, 1295, 186, 1257 sono soggette a vincolo urbanistico "zona di rispetto cimiteriale". Particelle 1293, 1295,

	186, 1257, 467 ricadenti in aree attrezzate a parco giochi e sport. Area soggetta a vincolo: area tutelata art. 142 D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 (vincolo paesaggistico).
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Presente Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni (Prot. 4069 30.04.2020 Comune San Stino di Livenza), allegato 11.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale**

Edificio costruito ante 1967. Presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire alcuna documentazione tecnica relativa alla tipologia costruttiva strutturale e impiantistica. Edificio adibito a magazzino, deposito automezzi.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 7.332,00 (fabbricati e area verde di pertinenza).

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 (non è possibile stabilire il periodo certo della costruzione). L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,40 (altezza colmo). L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile pignorato (afabbricato ad uso deposito e ricovero automezzi) presenta deficitarie condizioni strutturali e impiantistiche.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie lorda. Le misure delle superfici sono state rilevate durante il sopralluogo del 16/05/2020 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dei terreni sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1(fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie equivalente, mq	Prezzo unitario, € per mq
Fabbricato ad uso industriale. Ricovero attrezzi. Mappale 1257 Sub. 4 Foglio 38	Superficie reale lorda	1.400,00	1,00	1.400,00	€ 100,00
Fabbricato ad uso ripostiglio - annesso. Mappale 418 Sub. 1 Foglio 38	Superficie reale lorda	35,00	1,00	35,00	€ 100,00
Terreni inclusi in area attrezzata a parco gioco e sport. Particelle 1293, 1295, 186, 467, 1403 Foglio 38.	Superficie reale lorda	5.897	0,10	589,70	€ 100,00
	TOTALE SUPERFICIE, MQ			2.024,70	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, destinazione d'uso e localizzazione.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Stino di Livenza;

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

Borsino Immobiliare;

Sito immobiliare.it;

Agenzia delle Entrate. Osservatorio banca dati delle quotazioni immobiliari.

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

1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Comune San Stino di Livenza Zona periferica - zona industriale Semestre 01/2020; Destinazione produttiva, tipologia capannoni industriali - Quotazione da 580 € a 730 € per mq. Stato conservativo ottimo.

2) Sito immobiliare.it. Zona industriale Comune San Stino di Livenza. Destinazione produttiva, tipologia capannoni industriali - Quotazione da 300 € a 330 € per mq. Stato conservativo ottimo .

Date le caratteristiche strutturali e impiantistiche e l'anno di costruzione dell'immobile, si definisce uno stato conservativo "scadente" al momento del sopralluogo del 16.05.2020.

.

8.2 Valutazione corpi:**Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale e area verde di pertinenza.**

Stima sintetica a vista dell'intero lotto € 202.470,00.

Stima sintetica comparativa.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Nel caso del compendio immobiliare pignorato, vengono considerati alcuni fattori positivi come la collocazione in un'area residenziale ben definita, con presenza di importanti infrastrutture viarie di collegamento come strade statali e autostrade; si rilevano altresì alcune connotazioni negative dell'immobile dovuto all'utilizzo ultraventennale della struttura, degli impianti e delle aree di pertinenza. Date le caratteristiche strutturali e impiantistiche e l'anno di costruzione dell'immobile, si può definire in uno stato conservativo "scadente" al momento del sopralluogo del 16.05.2020.

Pertanto, si determina l'individuazione di un valore di mercato di € 100,00 per mq di superficie lorda commerciale per l'immobile pignorato e le rispettive aree di pertinenza.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato ad uso industriale. Ricovero attrezzi. Mappale 1257 Sub. 4 Foglio 38	1.400,00	€ 100,00	€ 140.000,00
Fabbricato ad uso ripostiglio - annesso. Mappale 418 Sub. 1 Foglio 38	35,00	€ 100,00	€ 3.500,00
Terreni inclusi in area attrezzata a parco gioco e sport. Particelle 1293, 1295, 186, 467, 1403 Fo-	589,70	€ 100,00	€ 58.970,00

glio 38.			
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 202.470,00
Valore corpo			€ 202.470,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.470,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero medio pondera- le</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto unico 01 - Fabbricato ad uso industriale – Ricovero attrez- zi, fabbricato ad uso ripostiglio e area verde di pertinenza.	Opifici [D1]	2.024,70	€ 202.470,00	€ 202.470,00

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 disposizioni del Giudice dell'esecuzione (minimo 15%)	€ 30.370,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 166.599,50
---	--------------

Valore finale di vendita (arrotondamento) € 166.000,00

Pordenone, 29/10/2020

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch