
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro 

N° Gen. Rep. **94/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone
industriale

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@gmail.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: strada Riello n. 2 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: [REDACTED]
foglio 28, particella 1607, indirizzo Strada Riello n. 2, piano T, comune Caorle, categoria D/1, rendita € 1786,94

2. Possesso

Bene: strada Riello n. 2 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Possesso: Occupato da [REDACTED] in
qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada Riello n. 2 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: strada Riello n. 2 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: strada Riello n. 2 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada Riello n. 2 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada Riello n. 2 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada Riello n. 2 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Capannone industriale

Prezzo da libero: 83.000,00

Premessa

Con provvedimento del 18 novembre 2022 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Giudice del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 94/2022 del R.G. Es..

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione
strada Riello n. 2

Lotto: 001 - Capannone industriale

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: Capannone industriale.

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Caorle (VE) CAP: 30021,
Strada Riello n°. 2**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 28, particella 1607, indirizzo Strada Riello n. 2, piano T, comune Caorle, categoria D/1, rendita € 1786,94

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/1996 in atti dal 13/05/1997 (n. 5326/1996) La particella 1607 di Ha. 0.29.40 del Foglio 28 del Catasto Terreni del Comune di Caorle è stata originata in forza di Tipo Mappale del 11/11/2004 pratica n. VE0013230 in atti dal 11/11/2004 n. 13230.1/1996 dalla soppressione e fusione delle seguenti unità: - Foglio 28 particella 151 di Ha. 0.19.40; - Foglio 28 particella 291 di Ha. 0.10.00.

Confini: ad est con particella al foglio 28 n. 66 ; ad ovest con Strada Riello; ad sud on particella al foglio 28 n. 288; a nord con particella al foglio 28 n. 186. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la costruzione sulla particella di un prefabbricato ad uso uffici privo di titolo edilizio valido, la presenza del capannone oggetto di un incendio nell'anno 2016 che ha fatto crollare parzialmente la copertura in Eternit, lo scrivente ha accertato lo stato di precarietà statica in cui versa il capannone. Inoltre, intestazione errata [REDACTED] invece di [REDACTED]

Regolarizzabili mediante: vedi nota

Descrizione delle opere da sanare: Capannone (variazione in unità collabente)

Note: In data 07-03-23 lo scrivente inviava istanza alla Direzione Provinciale di VENEZIA - Ufficio provinciale - Territorio SAN MARCO 3538, CAMPO S. ANGELO - 30124 VENEZIA (cfr. allegato 4 Corrispondenza) in cui si chiedevano chiarimenti sui documenti necessari per la dichiarazione dell'unità oggetto di accertamento come collabente; nell'istanza il sottoscritto faceva presente alla Direzione che dalle indagini svolte l'unità era, a giudizio dello scrivente, inagibile ma che presso il Comune di Caorle non risultano l'inagibilità o l'inabitabilità del capannone. A tale istanza non si è avuta ad oggi risposta.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel Comune di Caorle. L'immobile dista circa 5 chilometri dal centro di Caorle e circa 3.5 chilometri dalla Frazione di Ottava Presa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: I Casoni .

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna dell'Angelo.

Principali collegamenti pubblici: Linea extraurbana circa 600 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] qualità di proprietario dell'immobile

Note: In data 08-01-2023 e con sollecito del 06-03-23 lo scrivente inviava istanza alla Direzione Provinciale di Venezia e per conoscenza alla Direzione Provinciale di VENEZIA - Ufficio Territoriale PORTOGRUARO (cfr. allegato 4 Corrispondenza) in cui si chiedevano se esistono degli atti privati, contratti di locazione o comodato, relativi all'immobile e alla ditta oggetto della presente esecuzione immobiliare, tali istanze sono rimaste ad oggi inevase. Il prefabbricato risulta arredato, mentre nel piazzale è ubicata una Ford Focus station Wagon (senza targa), dei segnali stradali, tre cassoni metallici in cui è presente del materiale che non risulta classificato, una roulotte priva di targa, resti di cassonetti per la raccolta dei rifiuti e di campane per la raccolta del vetro, copertoni usurati per auto e per trattori, assi in legno, detriti, campane ed cassonetti (cfr. foto), all'interno del capannone sono stipati armadi metallici, balle di materiale che non risulta classificato, sette cassonetti per l'umido, poltrone da scrivanie danneggiate dall'incendio, documentazione varia alcuna danneggiata dall'incendio, scaffalature in alluminio, bidoni, scarti di materiale aventi natura sia meccanica che elettrica, scale in alluminio (cfr. allegato 5 foto). Si fa presente in data 04/01/2016 è stato stipulato un contratto di locazione di natura transitoria per fini di amministrazione giudiziaria di bene immobile sottoposto a procedura esecutiva, della durata di ventiquattro mesi, tra la ditta [REDACTED] e il custode giudiziario e professionista incaricato alla vendita dott.ssa [REDACTED] nella procedura esecutiva immobiliare n. 21/2010 pendente avanti al Tribunale di Venezia nei confronti della società [REDACTED] [REDACTED] Strada Riello n. 2 (C.F. e P.IVA [REDACTED]) (cfr. allegato 8). Nello scoperto ad uso esclusivo è presente un impianto di distribuzione di gasolio mobile ad uso privato di capacità 6 mc.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep 1292/22 del 18-06-2022 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2022 ai nn. 23858/17010.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario rep 23 del 12-01-2010 iscritto/trascritto a Venezia in data 09/02/2010 ai nn. 4622/2744.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Venezia in data 02/10/2008 ai nn. 7501/2008; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/10/2008 ai nn. 35528/7775; Importo ipoteca: € 550.000,00; Importo capitale: € 509.462,04; Note: - Rolo Banca 1473 spa si è estinta per effetto di fusione per incorporazione nella [redacted] con effetto dal 1° luglio 2002 (atto in data 19 giugno 2002 n 70601 rep notaio Rosa Voiello di Genova; -con atto a rogito Notaio Rosa Voiello di Genova in data 20.06.2002 Rep. 70625, [redacted] ha conferito il ramo aziendale afferente l'attività bancaria domestica e i relativi rapporti in essere a [redacted] che contestualmente ha mutato la denominazione sociale [redacted] • Con efficacia dal 1 gennaio 2003 [redacted] ha dato seguito alla scissione parziale dei rami d'azienda tra i quali quello relativo ai presenti rapporti in favore di [redacted] • [redacted] d'Impresa spa con efficacia dal 1 aprile 2008 ha variato denominazione in [redacted] (a seguito di delibera del 26/03/08 registrata il 27/03/08 n 21201 rep notaio Saraceno di Verona); • con atto di fusione a firma Notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19.10.2010 Rep. 19430 - Racc. 12764, registrato a Torino il 19.10.2010 al n. 6755 serie IT [redacted] si è fusa per incorporazione in [redacted] • nel contesto di una operazione di cartolarizzazione avente ad oggetto un portafoglio di crediti pecuniari derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e chirografari vantati verso debitori classificati a sofferenza (di seguito, i "Crediti") in titolarità di [redacted], compresi quelli di cui al presente atto, la società [redacted] è divenuta titolare, con efficacia a decorrere dal giorno 14 luglio 2017, dei predetti Crediti ad Essa trasferiti dalla cedente [redacted] [redacted] come da avviso di pubblicazione, di cui alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte II n. 93 del 08/08/2017, contrassegnato dal codice redazionale TX17AAB8478 -.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] A rogito di Notaio Antonio Michielan in data 25/06/2002 ai nn. 17649; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/06/2002 ai nn. 22276/4557; Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220000; Note: - [redacted] si è estinta per effetto di fusione per incorporazione nella [redacted] con effetto dal 1° luglio 2002 (atto in data 19 giugno 2002 n 70601 rep notaio Rosa Voiello di Genova; -con atto a rogito Notaio Rosa Voiello di Genova in data 20.06.2002 Rep. 70625, [redacted] ha conferito il ramo aziendale afferente l'attività bancaria domestica e i relativi rapporti in essere a [redacted] che contestualmente ha mutato la denominazione sociale in [redacted] • Con efficacia dal 1 gennaio 2003 [redacted] ha dato seguito alla scissione parziale dei rami d'azienda tra i quali quello relativo ai presenti rapporti in favore di [redacted] • [redacted] con efficacia dal 1 aprile 2008 ha variato denominazione in [redacted] (a seguito di delibera del 26/03/08 registrata il 27/03/08 n 21201 rep notaio Saraceno di Verona); • con atto di fusione a firma Notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19.10.2010 Rep. 19430 - Racc. 12764, registrato a Torino il 19.10.2010 al n. 6755 serie IT, [redacted] si è fusa per incorporazione in [redacted] • nel contesto di una operazione di cartolarizzazione avente ad oggetto un portafoglio di crediti pecuniari derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e chirografari vantati verso debitori classificati a sofferenza (di seguito, i "Crediti") in titolarità di [redacted], compresi quelli di cui al presente atto, la società [redacted]

è divenuta titolare, con efficacia a decorrere dal giorno 14 luglio 2017, dei predetti Crediti ad Essa trasferiti dalla cedente [REDAZIONE] come da avviso di pubblicazione, di cui alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte II n. 93 del 08/08/2017, contrassegnato dal codice redazionale TX17AAB8478. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata a favore di [REDAZIONE] contro [REDAZIONE] Derivante da: [REDAZIONE] di Milano, in data 04/11/2013 rep.223/11913.; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2013 ai nn. 30013/4428; Importo ipoteca: € 148.580,74; Importo capitale: € 74.290,37.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Non attiene alla natura

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: 33691/2016 redatto dal geometra VENIER CLAUDIO iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Venezia al numero 2442

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso l'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] **proprietario/i ante ventennio al 15/02/1996** . In forza di scrittura privata - a rogito di Notaio Carlo Bordieri, in data 13/09/1977, ai nn. 7141; trascritto a Venezia, in data 24/09/1977, ai nn. /11063.

Note: Provenienza di una parte dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] **proprietario/i ante ventennio al 15/02/1996** . In forza di scrittura privata - a rogito di Notaio Carlo Bordieri, in data 27/10/1977, ai nn. 7406; trascritto a Venezia, in data 05/11/1977, ai nn. /12902.

Note: Provenienza di una parte dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di scrittura privata - a rogito di Notaio Michielan Antonio, in data 15/02/1996, ai nn. 6498/1582; trascritto a Venezia, in data 03/05/1996, ai nn. /6791.

Note: - Scrittura privata di cessione quote e modifica patti e ragione sociale autenticata nella firma dal Dott. Michielan Antonio, Notaio in San Donà di Piave, 6791 di formalità; a favore: [REDAZIONE] per l'intera piena proprietà; contro [REDAZIONE] per l'intera piena proprietà.

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE]

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di scrittura privata - a rogito di Notaio Michielan Antonio, in data 25/05/2000, ai nn. 14100; trascritto a Venezia, in data 16/06/2000, ai nn. 18480/12323.

Note: - Scrittura privata di trasformazione di società autenticata nella firma dal Dott. Michielan Antonio, Notaio in Portogruaro a favore: [redacted] sede in Caorle per l'intera piena proprietà; contro [redacted] con sede in Caorle per l'intera piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 138/1977 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Concessione per l'esecuzione di lavori edili rifacimento tettoia esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/05/1977 al n. di prot. 723

Numero pratica: 50/1994 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: opere di ampliamento per mq. 203,18 e mc. 633,00 eseguite prima del 16.03.85

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/02/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 18/11/1997 al n. di prot. 06158/97

Abitabilità/agibilità in data 18/11/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 51/1994

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: opere di ristrutturazione edilizia per mq. 320,00 e mc. 1280,00, eseguite prima del 16.03.85

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/02/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 18/11/1997 al n. di prot. 06159/97

Abitabilità/agibilità in data 18/11/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 180-2001

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di un deposito di gasolio ad uso autotrazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/2001 al n. di prot. 7588

Rilascio in data 04/09/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 362/2005

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: attività edilizia libera

Per lavori: rifacimento pavimentazione esterna e sostituzione pali e rete metallica

Presentazione in data 27/09/2005 al n. di prot. 309

Numero pratica: 2/2006

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: rifacimento recinzione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 04/01/2006 al n. di prot. 439

Numero pratica: 490/2016
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: CIL
 Per lavori: installazione temporanea di prefabbricato ad uso uffici
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 17/11/2016 al n. di prot. 045924710282-17112016-1154

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato realizzato un prefabbricato uso uffici per proseguire l'attività interessata dall'incendio del 2016, con un'autorizzazione temporanea di novanta giorni.

Regolarizzabili mediante: demolizione dell'opera
 costi calcolati nella sezione urbanistica: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. – adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 15.09.2010, approvato in conferenza dei servizi del 11.11.2013 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 07 del 24.01.2014 (pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.14), oggi vigente
In forza della delibera:	D.C.M. n. 3 del 01/03/2019
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 15.09.2010
Zona omogenea:	E2/C - zona agricola soggetta a tutela (cfr. certificato di destinazione urbanistica)
Norme tecniche di attuazione:	Sono aree agricole di notevole importanza ai fini della funzione agricolo-produttiva con particolare riferimento alla estensione, composizione, classificazione e produttività dei suoli , marginali a importanti aggregazioni urbane , interessate da interventi

	<p>infrastrutturali di carattere intercomunale. In questa sottozona sono generalmente attive aziende agricole, di buona dimensione, ben organizzate e condotte con provata professionalità . Per la sottozona E2/C valgono le indicazioni di cui ai punti a) e b) del precedente articolo 3 (a - Nei fondi aziendali di dimensione inferiore a 1 Ha. non è ammessa la costruzione della seconda casa di abitazione. b - La nuova volumetria abitativa, qualora possibile, deve essere prioritamente realizzata attraverso il recupero degli edifici, anche di tipologia rustica, esistenti nell'Azienda anche se ritenuti non più funzionali alla conduzione del fondo. La nuova edificazione deve essere contigua agli edifici preesistenti e comunque insistere entro ambiti che garantiscano la massima integrità del territorio agricolo. E' esclusa la seconda casa di abitazione. Qualora sia dimostrata la non convenienza economica , la non funzionalità localizzativa, o la impossibilità al recupero, potrà' essere concessa la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso abitativo all'interno del centro aziendale o comunque in vicinanza ad un aggregato abitativo esistente e già dotato delle reti e servizi tecnologici primari, di volume comunque mai superiore a mc. 1500.- I nuovi interventi dovranno avvenire nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici originali , delle preesistenze , delle tipologie indicate per la zona agricola e dei materiali tradizionalmente impiegati;). La nuova edificazione deve essere contigua agli edifici preesistenti e comunque insistere entro ambiti che garantiscano la massima integrità del territorio agricolo. E' esclusa la seconda casa di abitazione. Gli interventi per la realizzazione di annessi agricoli - articolo 6 della L.R. n.24 1985 - sono normalmente consentiti . Gli indici da applicarsi sono quelli stabiliti dalle Norme Generali delle zone agricole per la specifica sottozona.</p>
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:	Si veda CDU allegato 5n

Rapporto di copertura:	Si veda CDU allegato 5n
Altezza massima ammessa:	Si veda CDU allegato 5n
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato realizzato un prefabbricato uso uffici per proseguire l'attività interessata dall'incendio del 2016, con un'autorizzazione temporanea di novanta giorni.

Regolarizzabili mediante: demolizione dell'opera

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile, ubicato nel Comune di Caorle, ha ingresso dalla Strada Riello n. 2. Esso ed è costituito da un capannone Industriale (cfr. allegato 5, foto da n°. 1 al n°. 16). L'immobile consiste in un capannone, su un piano, che presenta sulla prospetto sud cinque ingressi carrabili mentre ad ovest un ingresso carrabile e uno pedonale (cfr. allegato 5 foto da n°. 5, 6). Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1977 a seguito di Autorizzazione del Comune di Caorle n. 138/77 del 28.09.1977; nato inizialmente come tettoia, è stato in seguito trasformato in magazzino con l'affiancamento di un altro corpo, quest'ultimo eretto in assenza di Concessione Edilizia. La costruzione occupa una superficie totale di mq. 523,18 (pianta rettangolari delle dimensioni di 12.95 m per 40.40 m), ha pavimento in calcestruzzo, struttura metallica e tamponamento con blocchi di cemento o mattoni in cotto e solo in parte intonacati, copertura in Eternit a due falde. Essendo stato costruito l'immobile in difformità dal progetto autorizzato sono state presentate due domande di Condonò Edilizio per i seguenti abusi edilizi: TIPOLOGIA 1: opere di ampliamento per mq. 203,18 e mc. 633,00 eseguite prima del 16.03.85 di cui alla domanda n. 50 prot. 6158 del 1995; TIPOLOGIA 4: opere di ristrutturazione edilizia per mq. 320,00 e mc. 1280,00, eseguite prima del 16.03.85, di cui alla domanda n. 51 prot. 6159 del 1995. L'immobile, avente superficie netta pari a circa 500 mq, è costituito da un antibagno avente la superficie netta pari a 4.2 mq, da due bagno aventi la superficie netta pari a 1,9 mq ed a 1,8 mq., dall'ufficio 1 avente la superficie netta pari a 13.8 mq, dall'ufficio 2 avente la superficie netta pari a 15.9 mq e da un altro bagno aventi la superficie netta pari a 3 mq e dall'attività industriale avente superficie netta pari a circa 461 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 17 al n°. 36). L'immobile ha esposizione a nord, sud, est ed ovest. Nella relazione tecnica a firma dell'ing. ██████████ sono descritte le caratteristiche costruttive dell'immobile:- le fondazioni sono in calcestruzzo armato, con armatura non individuabile, continue sotto muro portante ed a plinto sotto i pilastri in acciaio;- la struttura portante verticale dell'ampliamento laterale è realizzata, da un lato, con muri in laterizio, dall'altro, con i pilastri in acciaio del corpo principale esistente. I pilastri sono del tipo HE 160 mm., hanno un'altezza di m. 4.00 e sono vincolati al plinto di fondazione con apposita piastra, munita di costole di rinforzo, e 4 tiraffondi 22 mm;- la struttura portante dell'ampliamento anteriore è realizzata con pilastri in acciaio del tipo come sopra;- la copertura dell'ampliamento laterale è ottenuta con arcarecci "omega" 30x100x50x3 mm. appoggiati, con luce di m. 4.50, a traversi in acciaio tipo NP 160 mm, di luce pari a m. 4.80. I traversi sono vincolati, da un lato, sul muro in laterizio, e dall'altro sui pilastri in acciaio dell'edificio esistente;- la copertura dell'ampliamento anteriore è realizzata con arcarecci "omega", appoggiati, con luce di m. 4.50, su

due travi reticolari di luce pari a m. 8.00. Il corrente superiore è ottenuto con 2 angolari 45x45x5 mm, quello inferiore con 2 angolari 40x40x5 mm., mentre le aste di parete sono ottenute con due angolari 30x30x3 mm. Le travi appoggiano, tramite piastra di collegamento, sui pilastri in elevazione. All'interno dell'ampliamento laterale sono stati ricavati due locali ad uso ufficio e servizi, mentre, all'interno dell'ampliamento anteriore è stato ricavato un locale ad uso ufficio; le fondazioni di tutti i locali sopracitati sono continue in c.a., con armatura non individuabile, le strutture verticali sono in laterizio ed i solai sono in laterocemento tipo "Bausta", h= 16+4 cm. Lo scrivente perito Estimatore ha accertato che sul terreno è stato costruito un prefabbricato, privo di regolare titolo edilizio, con destinazione ufficio avente una superficie netta di circa 40 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 37 al n°. 48), il fabbricato è composto da : dall'ufficio 1 avente la superficie netta pari a circa 18.6 mq, dall'ufficio 2 avente la superficie netta pari a circa 19 mq e da un antibagno e un bagno aventi la superficie netta pari a 2.3 mq. Fa parte dell'immobile uno scoperto esclusivo di circa 2377 mq. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.923,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: prima del 15-03-1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 della strada Riello; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (2.4 m uffici, 4.00 m attività industriale)

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in scarse condizioni. L'immobile è stato interessato da un incendio nel settembre del 2016 che ha distrutto parzialmente la copertura del capannone e gli infissi, anche gli uffici si presentano danneggiati, si evidenzia una tramezzatura in cui i mattoni sono scoppiati e che i soffitti sono interessati da lesioni ed infiltrazioni di acqua piovana, (cfr. allegato 5 foto da n. 19 a n. 36). lo scrivente ritiene la struttura in condizioni di precarietà statica e non idonea all'uso per cui è stata costruita. In sede di sopralluogo il rappresentate legale della [redacted] dichiarava che tutta la documentazione relativa agli impianti era stata distrutta dall'incendio. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti è da definirsi pessimo. Si fa presente che il prefabbricato risulta arredato, mentre nel piazzale è ubicata una Ford Focus station Wagon (senza targa), dei segnali stradali, tre cassoni metallici in cui è presente del materiale che non risulta classificato, una roulotte priva di targa, resti di cassonetti per la raccolta dei rifiuti e di campane per la raccolta del vetro, copertoni usurati per auto e per trattori, assi in legno, detriti, campane, cassonetti e un impianto di distribuzione di gasolio mobile ad uso privato di capacità 6 mc.(cfr. foto). All'interno del capannone sono stipati armadi metallici, balle di materiale che non risulta classificato, sette cassonetti per l'umido, poltrone da scrivanie danneggiate dall'incendio, documentazione varia alcuna danneggiata dall'incendio, scaffalature in alluminio, bidoni, scarti di materiale aventi natura sia meccanica che elettrica, scale in alluminio (cfr. allegato 5 foto). Si fa presente in data 04/01/2016 era stato stipulato un contratto di locazione di natura transitoria per fini di amministrazione giudiziaria di bene immobile sottoposto a procedura esecutiva, della durata di ventiquattro mesi, tra la ditta [redacted] e il custode giudiziario e professionista incaricato alla vendita dott. [redacted] nella procedura esecutiva immobiliare n. 21/2010 pendente avanti al Tribunale di Venezia nei confronti della società [redacted]

[redacted]
(cfr. allegato 8).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **Eternit** condizioni: **pesime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni condizioni: **da demolire**

Infissi interni condizioni: **da demolire**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **380V** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	523,00	€ 500,00
scoperto esclusivo	superf. esterna lorda	0,20	480,00	€ 500,00

1.003,00

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

Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.1) Metodo analitico (I) Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.2) Metodo sintetico-comparativo (II) E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Caorle; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Caorle; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Caorle; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500.

8.2 Valutazione corpi:**Capannone industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.300,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra	523,00	€ 500,00	€ 261.500,00
scoperto esclusivo	480,00	€ 500,00	€ 240.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 501.500,00
vetustà, impianti e strutture di molto inferiori alla media e non a norma, ubicazione zona agricola soggetta a tutela, parte della copertura da bonificare, gravi danni per l'incendio alle strutture ed agli impianti detrazione del 80.00%	€ -401.200,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 494.029,85
vetustà, impianti e strutture di molto inferiori alla media e non a norma, ubicazione zona agricola soggetta a tutela, parte della copertura da bonificare, gravi danni per l'incendio alle strutture ed agli impianti detrazione del 80.00%	€ -395.223,88
Valore corpo	€ 99.552,99
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.552,99
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.552,99

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.003,00	€ 99.552,99	€ 99.552,99

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%)	€ 14.932,95
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.400,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.220,04
---	--------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

Note finali dell'esperto: Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

Allegati

- 1) Documentazione ufficio del territorio:
 - a) una planimetria catastale del capannone in Caorle, fg. 28 part1607;
 - b) una porzione di mappa di Caorle, fg. 28;
 - c) una visure catastale dell'immobile ;
 - d) elenco immobili terreno ;
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia e/o di certificati presso:
 - a) l'edilizia privata del Comune di Caorle;
 - b) l'urbanistica del del Comune di Caorle;
 - c) l'agenzia delle Entrate;
 - d) l'agenzia delle Entrate (sollecito risposta)
- 3) un verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (48 foto);
- 6) documentazione urbanistico – edilizia:
 - a) concessione edilizia n. 138-1977;

- b) concessione edilizia 50-1994;
- c) abitabilità edilizia 50-1994;
- d) concessione edilizia 51-1994;
- e) abitabilità edilizia 51-1994;
- f) autorizzazione edilizia 180-2001;
- g) attività edilizia libera 309-2005;
- h) DIA 02-2006;
- i) DIA 02-2006 integrazione;
- l) CIL 490-2016;
- m) una tavola unica dei Condoni Edilizi n. 50 e n. 51-1994;
- n) un certificato di destinazione urbanistica;
- 7) una copia dell'atto di provenienza (Notaio Michielan Antonio rep. 6498, racc. 1582);
- 8) un contratti d'affitto di natura transitoria per fini di amministrazione giudiziaria di bene immobile sottoposto a procedura esecutiva;
- 9) un attestato di prestazione energetica APE 33691 del 2016;
- 10) tre ispezioni ipotecarie.

Pordenone 02-04-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita