

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **150/2020**

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001-002-003-004-005-006-007**

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè

Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 - 931348

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: bruno.tome@geopec.it

Beni in Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (Venezia)
località SACILATO
Via STUCKI n. 56

LOTTO: 001

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

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per 1/1 alla società [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 16, particella 321, ente urbano della superficie di are 17.20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 16, particella 321, Sub. 1, categoria D/7, rendita catastale € 2.836,00

Non conformità catastale:

La planimetria catastale non corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile in quanto mancano i servizi igienici/ufficio nell'angolo sud-est del magazzino più grande (parzialmente in proprietà), è indicato sul lato est un muro ineststente (per quanto si dirà successivamente nel capitolo descrizione), non sono indicate le altezze dei locali, vi sono difformità planimetriche della tettoia.

Dovrà essere rifatta la planimetria e la pratica Docfa, con oneri stimati pari a € 2500.00

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di opificio artigianale sito in Comune di Fossalta di Portogruaro, località Sacilato, via Stucki n. 56, in posizione interna rispetto la viabilità pubblica, realizzato con strutture prefabbricate in CA (pilastri, travi, tegoli di copertura piana), pavimento in calcestruzzo al quarzo liscio, serramenti metallici, tettoie con struttura metallica di scarso pregio e copertura parte in pannelli metallici coibentati e parte in lastre ondulate in fibrocemento con amianto.

Esiste l'impianto elettrico e manca quello di riscaldamento.

L'immobile è posto a confine con un complesso edilizio a destinazione residenziale/commerciale sviluppato su più piani.

L'accesso alla proprietà avviene tramite servitù su proprietà di terzi.

Si fa presente che una porzione del fabbricato è ubicata sul mappale limitrofo di altra proprietà; tale porzione ha una larghezza indicativa di circa metri 2,50-3,00 per tutta la lunghezza del fabbricato. Sarà onere dell'acquirente la esatta definizione del confine con la limitrofa proprietà, individuata catastalmente come foglio 16 mappale n. 182 sub 29 (fabbricato) e sub 14 (area scoperta).

Si evidenzia che la contiguità con un fabbricato residenziale limita fortemente il possibile uso del fabbricato produttivo ove non potranno essere svolte attività di verniciatura e lavorazioni rumorose, oltre all'accesso che limita fortemente eventuali mezzi pesanti nelle manovre di entrata/uscita, oltrechè al rispetto degli orari di rispetto delle attività residenziali.

Non si assume alcuna responsabilità riguardo il funzionamento e conformità degli impianti in genere.

DESCRIZIONE GENERALE

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata in parte dalla società esecutata e in parte concessa in locazione alla società [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Portogruaro, il 18.08.2020 al n. 2581/3T, per un complesso di immobili.

La locazione avrà la durata di otto anni con inizio il 17.08.2020 e termine il 16.08.2028 e si rinnoverà tacitamente per la stessa durata se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta.

Il canone mensile di affitto è pari a € 300+IVA 1° anno, 600+IVA 2° anno, 800+IVA 3° anno, 900+IVA dal 4° anno e dal 5° anno soggetto ad adeguamento ISTAT. Il sottoscritto non ritiene congrui i canoni di locazione, con il semplice paragone a quello del foglio 15 mapp. 601 sub 19 (lotto 2). Il canone congruo non deve essere inferiore a € 1400+IVA mensili.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON ONERE CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] per mutuo a rogito rep. 52774 del 29.04.2003, notaio SPANO' DI SAN GIULIANO Guido, iscritta in data 05.05.2003 ai nn. 192287/3285

- Importo capitale: € 500.000,00

- Importo ipoteca: € 750.000,00

su F.16, Mapp. 321 di Fossalta di Portogruaro

2. **Trascrizione Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito rep. 2887 del 30.08.2017, Tribunale di Pordenone, trascritto in data 19.09.2017 ai nn. 30120/19985

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Fossalta di Portogruaro:

F.16, Mapp. 321, Sub. 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

6. ATTUALE PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto all'attuale società proprietaria a seguito dei seguenti atti:

- 1) **Compravendita** del 15.06.1978 n. 3510 di rep, notaio dott.ssa GRAMATICOPOLO trascritto a Venezia il 07.07.1978 ai nn. 11646/10015.
- 2) **Atto di Regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo** del 23.10.1984 n. 43231 di rep, notaio dott. PALMEGIANO, registrato in Latisana il 30.10.1984 e trascritto a Venezia il 03.11.1984 ai nn. 21114/16984.
- 3) **Atto di Mutamento di denominazione sociale** del 07.06.2001 n. 101074 di rep, notaio dott. BIANCHINI trascritto a Venezia il 04.07.2001 ai nn. 21329/14614.
- 4) **Atto di Mutamento di denominazione sociale** del 17.02.2010 n. 22595 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 24.02.2010 ai nn. 6301/3691.

7. PRATICHE EDILIZIE

Nell'accesso agli atti del Comune di Fossalta di Portogruaro si sono riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 32/a prot. 582 del 29.09.1983
Per lavori: AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE
Certificato di collaudo statico depositato al Genio Civile di Venezia al n. 3063 del 05.10.1984
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 661 prot. 2504 del 16.10.1999

Per lavori: AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ARTIGIANALE PER IL RICAVO DI LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO, MAGAZZINO E DEPOSITO

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 40 prot. 2001/8172 del 11.10.2001

Per lavori: INSTALLAZIONE DI UNA TETTOIA APERTA

In data 20.06.2002 al prot. 6109 è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di agibilità

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 54 prot. 12195 del 12.11.2005

Per lavori: SANATORIA DI UNA TETTOIA APERTA (VEDI CONCESSIONE EDILIZIA N. 40/01)

In data 06.08.2005 al prot. 7454 l'ing. [REDACTED] ha depositato il certificato di conformità statica relativamente alla tettoia realizzata giusta concessione edilizia n. 40 del 11.10.2001 e successivo permesso di costruire in sanatoria n. 12195 del 07.12.2002

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 9054 del 17.09.2001

Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE SERVIZI IGIENICI

Conformità edilizia:

Le opere realizzate non sono conformi ai progetti autorizzati per difformità planimetriche interne ed esterne e pertanto va richiesta la sanatoria edilizia,, sul cui esito non assumo alcuna responsabilità, dato che elemento fondamentale per l'ottenimento o meno è la data di richiesta della sanatoria e la conformità alle norme edilizie in quel momento vigenti. Pertanto si ipotizza un importo forfetario di € 10.000.

DATI TECNICI DESUNTI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
OPIFICIO	sup lorda di pavimento	690,00	1,00	690,00	€ 170,00
Accessorio magazzino	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00	€ 100,00
Tettoia	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00	€ 100,00
Terreno	Superficie catastale	1720,00	1,00	1720,00	€ 15,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima:

La valutazione, assume come criteri e fonti Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 1° sem. Fossalta di Portogruaro zona suburbana destinazione produttiva stato ottimo valori unitari per mq € 580 - 730, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario assunto come base di stima per l'unità immobiliare in euro 170/mq. ritenuto applicabile in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati. Gli accessori sono valutati a € 100/mq e il terreno a € 15/mq.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Parametro	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
OPIFICIO ARTIGIANALE	Sup. lorda di pavimento	690,00	€170,00	€ 117.300,00
Accessorio magazzino	Sup. lorda di pavimento	95,00	€100,00	9.500,00
Tettoia	Sup. lorda di pavimento	99,00	€100,00	9.900,00
Terreno	Superficie catastale	1720,00	€15,00	25.800,00

1. VALORE DI STIMA

€ 162.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): **€ 24.500,00**

A dedurre oneri catastali/edilizi

A stima **€ 12.500,00**

VALORE DI STIMA LOTTO 1 € 125.500,00

Beni in Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (Venezia)
località SACILATO
via del Commercio n. 3
F.15, mapp. 601, Sub. 19

LOTTO: 002

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 CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per 1/1 alla società [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Foglio 15, particella 601, Sub. 19, categoria A/10, classe 1, vani 6, rendita catastale €. 1.487,40

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di ufficio al primo piano facente parte integrante di complesso edilizio sito all'interno della zona commerciale-terziaria in Comune di Fossalta di Portogruaro, località Sacilato, via del Commercio n. 3.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Viabilità Pubblica attraverso strada di lottizzazione.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'Autostrada "A4 –Portogruaro /Venezia", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'accesso avviene attraverso atrio/vano scala/ascensore di uso comune (Sub. 23).

L'unità immobiliare è di fatto formata da atrio d'ingresso, tre locali uso ufficio, due sale didattiche, locale ad uso magazzino e servizio igienico e sviluppa una superficie commerciale di mq. 375.00 (circa).

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- ☞ Struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato precompresso;
- ☞ Scale interne di collegamento al piano primo, di uso comune, in ferro e legno;
- ☞ Porte d'ingresso in ferro e vetro;
- ☞ Parete vetrata prospiciente il disimpegno di uso comune;
- ☞ Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- ☞ Servizi igienici dotati di sanitari in ceramica con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- ☞ Contropareti perimetrali in cartongesso;
- ☞ Divisori interni in cartongesso e pareti mobili con struttura in alluminio e pannelli modulari rivestiti in melamminico ciechi e a vetro;
- ☞ Controsoffitto in pannelli di fibre minerali;
- ☞ Illuminazione naturale attraverso cupolini in materiale plastico con apertura motorizzata;
- ☞ Impianto idro-sanitario, elettrico con elementi al neon;

La climatizzazione degli ambienti avviene a mezzo di sistema di teleriscaldamento a servizio del comparto urbano esistente, con canalizzazioni correnti a livello del soffitto e scambiatore di calore posto sulla copertura. In sede di sopralluogo, a seguito colloquio con l'amministratore unico della società FORMLAB –s.a.s., sono emerse le seguenti anomalie:

- i cupolini posti a livello della copertura non sono isolati ed inoltre su parte degli stessi si sono manifestate infiltrazioni d'acqua, inoltre non risulta la regolare manutenzione come evacuatori di fumo/calore;
- ☞ l'impianto idraulico dovrà essere revisionato in quanto si sono rilevate perdite d'acqua in prossimità del servizio igienico;

☞ l'impianto di riscaldamento e di climatizzazione non sono stati correttamente dimensionati.
I locali usufruiscono delle 2 scale di sicurezza comuni (sub 14 e 23) e dei servizi igienici comuni (sub 24)

DESCRIZIONE GENERALE

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: commerciale e terziaria a traffico locale.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione alla società [REDACTED] con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Portogruaro, il 10.08.2011 al n. 3477.

La locazione avrà la durata di sei anni con inizio il 01.08.2011 e termine il 31.07.2017 e si rinnoverà tacitamente per la stessa durata se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta. Il contratto è rinnovato e scadrà il 31.07.2023.

Il canone mensile di affitto è pari a €. 800,00 mensili che il sottoscritto ritiene congruo.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE

☞ **Iscrizione ipoteca volontaria** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per mutuo a rogito rep. 661 del 27.11.2014, notaio PASQUALIS Paolo, iscritta a Venezia in data 01.12.2014 ai nn. 29825/4543.
- Importo capitale: € 100.000,00
- Importo ipoteca: € 200.000,00

☞ **Trascrizione Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito rep. 2887 del 30.08.2017, Tribunale di Pordenone, trascritta a Venezia in data 19.09.2017 ai nn. 30120/19985.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: non risulta APE valido

Indice di prestazione energetica: non risulta APE valido

Dichiarazione conformità impianti:

In Comune risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, ma non si è in grado di verificare la corretta manutenzione degli stessi, né la correttezza del certificato di prevenzione incendi del fabbricato. Pertanto non si garantisce alcunchè in merito ad impianti e prevenzione incendi non essendo in grado di reperire la corretta documentazione sulla manutenzione regolare degli stessi.

6. ATTUALE PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti:

1) **Compravendita** del 22.07.1994 n. 8782 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 08.08.1994 ai nn. 17170/12015.

Proprietà:

- [REDACTED]

2) **Atto di Mutamento di denominazione sociale** del 07.06.2001 n. 101074 di rep, notaio dott. BIANCHINI trascritto a Venezia il 04.07.2001 ai nn. 21329/114614.

Proprietà:

- [REDACTED]

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

☞ F. 15, mapp. 533-535-537 della superficie catastale complessiva di are 12.22 (ora mapp. 601)

3) **Atto di Mutamento di denominazione sociale** del 17.02.2010 n. 22595 di rep, notaio dott. PASQUALIS

trascritto a Venezia il 24.02.2010 ai nn. 6301/3691.

Proprietà:

Relativamente al seguente bene immobile:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

F. 15, mapp. 601, Sub. 15 (ora Sub. 19)

7. PRATICHE EDILIZIE

Nell'accesso agli atti del Comune di Fossalta di Portogruaro si sono riscontrati i seguenti titoli edilizi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 21 del 08.08.2002

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE

Rilascio in data 08.08.2002 – Concessione edilizia n. 21 – protocollo n. 2001/5481

Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 31 prot. 7935 del 23.01.1994

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 21/01 – NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE

Identificativo: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 4 prot. 1368 del 01.03.2004 – PIANO TERRA

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE (PIANO TERRA)

Identificativo: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 215 PE 21/01 del 11.01.2006

Per lavori: OPERE INTERNE DA REALIZZARE AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO USO COMMERCIALE

Identificativo: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 22 prot. 2264 del 01.06.2006 – PIANO PRIMO

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE (PIANO PRIMO)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. 2016 del 09.03.2011

Per lavori: RIDISTRIBUZIONE SPAZI AL PIANO PRIMO CON REALIZZAZIONE DI UFFICI ADIBITI AD USO DIREZIONALE E REALIZZAZIONE DI CUPOLINI PER GARANTIRE ILLUMINAZIONE/AREAIONE

In data 22.03.2011 a completamento della pratica edilizia veniva presentato Certificato di Collaudo Finale attestante la conformità delle opere realizzate.

Conformità edilizia:

In data 10.05.2018 al n. di prot. 3994, il Comune di Fossalta di Portogruaro rilasciava certificazione attestante che per l'immobile catastalmente identificato al F. 15, mapp. 601 non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della Legge 47/85

DATI TECNICI DESUNTI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UFFICIO AL PIANO PRIMO F.15,Mapp.601,Sub.19	sup lorda di pavimento	375,00	1,00	375,00	€ 500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA**Criteri di stima:**

La valutazione, assume come criteri e fonti Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 1° sem. Fossalta di Portogruaro zona suburbana destinazione produttiva stato ottimo valori unitari per mq € 580 - 730, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario assunto come base di stima per l'unità immobiliare in euro 500/mq. ritenuto applicabile in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
UFFICIO AL PIANO PRIMO F.15, Mapp. 601 Sub. 19	Sup. lorda di pavimento	375,00	€. 500,00	€ 187.500,00

VALORE DI STIMA**€ 187.500,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

€ 28.500,00**VALORE DI STIMA LOTTO 2****€ 159.000,00**

Beni in Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (Venezia)
località SACILATO
via del Commercio n. 3
F.15, mapp. 601, Sub. 3-18/porzione A-22

LOTTO: 003

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 CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per 1/1 alla società [REDACTED]
[REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificato al catasto Fabbricati: (vedi allegato 28 – elaborato planimetrico)

Intestazione:
[REDACTED]

Foglio 15, particella 601, Sub. 3, categoria C/1, classe 8, mq. 97, rendita catastale €. 1.307,51

Foglio 15, particella 601, Sub. 18, categoria C/1, classe 8, mq. 268, rendita catastale €. 3.612,51

Note: Porzione A del NEGOZIO AL PIANO TERRA (dati catastali intera unità)

Foglio 15, particella 601, Sub. 22, categoria C/1, classe 8, mq. 33, rendita catastale €. 444,82

Note: Porzione A del NEGOZIO AL PIANO TERRA

Il negozio posto al piano terra denominato [REDACTED] destinato al commercio di mobili d'arredo (cucine, soggiorni, camere, etc.) è di fatto formato da più unità immobiliari urbane così contraddistinte:

- F. 15, mapp. 601, Sub. 3 in proprietà alla ditta esecutata

- F. 15, mapp. 601, Sub. 2 venduto alla società [REDACTED] atto di compravendita del 21.04.2004 n. 16410 di rep., notaio PASQUALIS Paolo e concesso dalla stessa in locazione finanziaria alla società esecutata

- F. 15, mapp. 601, Sub.18/porz.A in proprietà alla ditta esecutata

- F. 15, mapp. 601, Sub. 24 bene comune non censibile (non colpito da pignoramento)

Conformità catastale:

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare Sub. 18 risulta di fatto suddivisa in due di cui una porzione è stata concessa in locazione alla ditta individuale [REDACTED] mentre la restante porzione è utilizzata dalla ditta esecutata.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Oneri a stima € 2500,00, imputabile 50% pari a € 1250,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato facente parte integrante di complesso edilizio sito all'interno della zona commerciale-terziaria in Comune di Fossalta di Portogruaro, località Sacilato, via del Commercio n. 3.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Viabilità Pubblica attraverso strada di lottizzazione.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'Autostrada "A4 –Portogruaro /Venezia", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

NEGOZIO AL PIANO TERRA- F. 15, mapp. 601, Sub. 3-18/Porz.A-22

Trattasi di negozio al piano terra catastalmente identificato al F. 15, mapp. 601, Sub. 3-18/porzione A-22, denominato [REDACTED] e destinato al commercio di mobili d'arredo (cucine, soggiorni, camere, etc), con accesso sia dall'esterno che attraverso atrio/vano scala di uso comune (Sub. 23).

Si precisa che di fatto il negozio occupa anche l'unità immobiliare contraddistinta al Sub. 2, di proprietà della società [REDACTED] e dalla stessa concessa in locazione finanziaria alla società esecutata.

L'unità contraddistinta al Sub. 24 identifica un'area formata da disimpegno con annessi servizi igienici che

catastalmente risulta di uso comune al complesso edilizio ma di fatto è parte integrante del negozio esercente attività commerciale di vendita arredi.

Le unità immobiliari contraddistinte ai Sub. 3-18/porzione A, sono entrambe formate da un unico vano con annesso servizio igienico della superficie commerciale rispettivamente di mq. 105.00 (circa) e mq. 165.00 (circa).

L'unità immobiliare contraddistinta al Sub. 22 al piano terra catastalmente identificato al F. 15, mapp. 601, Sub. 22 era destinato a pizzeria per asporto.

L'unità immobiliare è formato da un locale ad uso ingresso/vendita, retrostante vano per la produzione delle pizze, cella frigo e servizio igienico e sviluppa una superficie commerciale di mq. 50.00 (circa) oggi in stato di abbandono.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- ☞ Struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato precompresso;
- ☞ Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- ☞ Servizio igienico posto nell'unità immobiliare Sub. 3 privo di sanitari con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- ☞ Servizio igienico posto nell'unità immobiliare Sub. 18/porzione dotato di sanitari in ceramica con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- ☞ Porte interne in legno tamburato;
- ☞ Divisori interni in laterizio intonacati e tinteggiati;
- ☞ Controsoffitto in pannelli di fibre minerali;
- ☞ Contropareti in cartongesso;
- ☞ Serramenti esterni in alluminio e vetro camera;
- ☞ Impianto idro-sanitario, elettrico con elementi al neon e antincendio;
- ☞ Impianto fotovoltaico da 35 Kw formato da pannelli posti a livello della copertura;

La climatizzazione degli ambienti avviene a mezzo di sistema di teleriscaldamento a servizio del comparto urbano esistente, con canalizzazioni correnti a soffitto e scambiatore di calore posto sulla copertura.

Va precisato che il sub 20, bene comune non censibile, è da considerare comune ai sub 21 e 22, di proprietà della società esecutata, colpiti dall'esecuzione immobiliare.

DESCRIZIONE GENERALE

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale e terziaria a traffico locale.

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano attualmente occupate dalla società esecutata con la precisazione che l'unità immobiliare urbana contraddistinta al Sub. 2 è di proprietà della società [REDACTED]

L'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione, con altra porzione di unità di altro fabbricato alla società [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Portogruaro, il 18.08.2020 al n. 2581/3T.

La locazione avrà la durata di otto anni con inizio il 17.08.2020 e termine il 16.08.2028 e si rinnoverà tacitamente per la stessa durata se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta.

Il canone mensile di affitto è pari a €. 300+IVA 1° anno, 600+IVA 2° anno, 800+IVA 3° anno, 900+IVA dal 4° anno e dal 5° anno soggetto ad adeguamento ISTAT. Il sottoscritto non ritiene congrui i canoni di locazione, con il semplice paragone a quello del sub 19 (lotto 2). Il canone congruo non deve essere inferiore a € 1400+IVA mensili.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE

☞ **Trascrizione Pignoramento immobili a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Fossalta di Portogruaro:

F.15, Mapp. 601, Sub. 19-22-3-18-21

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: non risulta un APE valido.

Note Indice di prestazione energetica: non presente.

Dichiarazione conformità impianti:

Le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti sono allegate alla certificato di agibilità finale

6. ATTUALE PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti:

- 1) **Atto di Compravendita** del 28.01.1991 n. 74984 di rep, notaio dott. PALMEGIANO trascritto a Venezia il 11.02.1991 ai nn. 3731/2788.

Proprietà:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

- ☞ F. 15, mapp. 287

(a seguito di successivo tipo di frazionamento si costituiva la particella identificata al mapp. 540 della superficie di are 4.08)

- 2) **Atto di Compravendita** del 22.07.1994 n. 8782 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 08.08.1994 ai nn. 17170/12015.

Proprietà:

- 3) **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 07.06.2001 n. 101074 di rep, notaio dott. BIANCHINI trascritto a Venezia il 04.07.2001 ai nn. 21329/114614.

Proprietà:

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

- ☞ F. 16, mapp. 321 Opificio industriale
☞ F. 15, mapp. 533-535-537 della superficie catastale complessiva di are 12.22 (ora mapp. 601)
☞ F. 15, mapp. 540 della superficie di are 4.08

- 4) **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 17.02.2010 n. 22595 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 24.02.2010 ai nn. 6301/ 3691.

Proprietà:

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

- ☞ F. 16, Mapp. 321, Sub. 1 Opificio industriale
☞ F. 15, mapp. 540 della superficie di are 4.08
☞ F. 15, mapp. 601, Sub. 3
☞ F. 15, mapp. 601, Sub. 4 (ora Sub. 20-21-22)
☞ F. 15, mapp. 601, Sub. 5-6 (ora Sub. 18)
☞ F. 15, mapp. 601, Sub. 15 (ora Sub. 19)

7. PRATICHE EDILIZIE

Nell'accesso agli atti del Comune di Fossalta di Portogruaro si sono riscontrati i seguenti titoli edilizi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 21 prot. 2001/5481 del 08.08.2002

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE

Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 31 prot. 7935 del 23.01.1994

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 21/01 – NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE

Identificativo: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 4 prot. 1368 del 01.03.2004 – PIANO TERRA

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE (PIANO TERRA)

Identificativo: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 215 PE 21/01 del 11.01.2006

Per lavori: OPERE INTERNE DA REALIZZARE AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO USO COMMERCIALE

Identificativo: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 22 prot. 2264 del 01.06.2006 – PIANO PRIMO

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE (PIANO PRIMO)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 9467 del 05.10.2009

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI PORZIONE DEL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO COMMERCIALE PER IL RICAVO DA DUE UNITA' AD UNA SOLA UNITA' COMMERCIALE

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 5719 del 16.06.2010

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE INTERNA DEL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO COMMERCIALE

In data 02.03.2011 a completamento della pratica edilizia veniva presentato Certificato di Collaudo Finale attestante la conformità delle opere realizzate.

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra i progetti autorizzati e lo stato dei luoghi si è rilevato che l'unità immobiliare contraddistinta al Sub. 18 risulta di fatto suddivisa in due negozi, dovrà essere presentata, al Comune di Fossalta di Portogruaro, istanza di sanatoria.

Oneri per sanatoria a stima € 4500, imputabile per il 50% pari a € 2250,00.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15,Mapp.601,Sub.3	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00	€ 500,00
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15,Mapp.601,Sub.18/porzione A	sup lorda di pavimento	165,00	1,00	165,00	€ 500,00
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15,Mapp.601,Sub.22	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00	€ 500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima:

La valutazione, assume come criteri e fonti Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 1° sem. Fossalta di Portogruaro zona suburbana destinazione produttiva stato ottimo valori unitari per mq € 580 - 730, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario assunto come base di stima per l'unità immobiliare in euro 500/mq. ritenuto applicabile in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15, Mapp. 601 Sub. 3	Sup. lorda di pavimento	105,00	€. 500,00	€ 52.500,00
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15, Mapp. 601 Sub. 18/porz. A	Sup. lorda di pavimento	165,00	€. 500,00	€ 82.500,00
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15, Mapp. 601 Sub. 22	Sup. lorda di pavimento	50,00	€. 500,00	€ 25.000,00

VALORE DI STIMA

€ 160.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

€ 24.000,00

(143.160,00 X 0.15%)

A dedurre pratiche catastali/edilizie a stima

€ 3.500,00

VALORE DI STIMA LOTTO 3

€ 132.000,00

Beni in Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (Venezia)
località SACILATO
via del Commercio n. 3
F.15, mapp. 601, Sub.18/porzione B

LOTTO: 004

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 CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per 1/1 alla società [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Foglio 15, particella 601, Sub. 18, categoria C/1, classe 8, mq. 268, rendita catastale €. 3.612,51

Note: NEGOZIO AL PIANO TERRA

Conformità catastale:

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare Sub. 18 risulta di fatto suddivisa in due negozi di cui una porzione è stata concessa in locazione alla ditta individuale [REDACTED] mentre la restante porzione è utilizzata dalla ditta esecutata.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Oneri a stima € 2500.00, imputabile 50% pari a € 1250,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato facente parte integrante di complesso edilizio sito all'interno della zona commerciale-terziaria in Comune di Fossalta di Portogruaro, località Sacilato, via del Commercio n. 3.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Viabilità Pubblica attraverso strada di lottizzazione.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'Autostrada "A4 -Portogruaro /Venezia", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Trattasi di negozio al piano terra catastalmente identificato al F. 15, mapp. 601, Sub. 18/porzione B destinato al commercio di tendaggi.

L'unità immobiliare è formato da un unico locale con annesso servizio igienico e sviluppa una superficie commerciale di mq. 105.00 (circa).

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- ☞ Struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato precompresso;
- ☞ Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- ☞ Servizio igienico dotato di sanitari in ceramica con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- ☞ Porte interne in legno tamburato;
- ☞ Divisori interni in laterizio intonacati e tinteggiati;
- ☞ Controsoffitto in pannelli di fibre minerali;
- ☞ Contropareti in cartongesso;
- ☞ Serramenti esterni in alluminio e vetro camera;
- ☞ Impianto idro-sanitario ed elettrico con elementi a Led (questi ultimi installati da parte locataria)
- ☞ Impianto di raffrescamento (installata da parte locataria);

La climatizzazione degli ambienti avviene a mezzo di sistema di teleriscaldamento a servizio del comparto urbano esistente, con canalizzazioni correnti a soffitto e scambiatore di calore posto sulla copertura.

DESCRIZIONE GENERALE

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale e terziaria a traffico locale.


3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione alla ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Portogruaro, il 13.03.2014 al n. 676.

La locazione avrà la durata di sei anni con inizio il 01.04.2014 e termine il 30.04.2020 e si rinnoverà tacitamente per la stessa durata se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta. Il contratto è rinnovato fino al 30.04.2026.

Il canone mensile di affitto è stabilito in €. 1.000,00 che il sottoscritto ritiene sostanzialmente congruo.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

 **Trascrizione Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito rep. 2887 del 30.08.2017, Tribunale di Pordenone, trascritta a Venezia in data 19.09.2017 ai nn. 30120/19985.

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Fossalta di Portogruaro:

F.16, Mapp. 321, Sub. 1

F.15, Mapp. 601, Sub. 19-22-3-18-21

F. 15, mapp. 540

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: non è presente un APE valido

Note Indice di prestazione energetica: non presente

Dichiarazione conformità impianti:

Le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti sono allegate alla certificato di agibilità finale

6. ATTUALE PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà a seguito dei seguenti atti:

1) **Atto di Compravendita** del 22.07.1994 n. 8782 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 08.08.1994 ai nn. 17170/12015.

Proprietà:

[REDACTED]


2) **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 07.06.2001 n. 101074 di rep, notaio dott. BIANCHINI trascritto a Venezia il 04.07.2001 ai nn. 21329/114614.

Proprietà:

[REDACTED]

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

 F. 16, mapp. 321 Opificio industriale

 F. 15, mapp. 533-535-537 della superficie catastale complessiva di are 12.22 (ora mapp. 601)

 F. 15, mapp. 540 della superficie di are 4.08


3) **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 17.02.2010 n. 22595 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 24.02.2010 ai nn. 6301/ 3691.

Proprietà:

[REDACTED]

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

 F. 16, Mapp. 321, Sub. 1 Opificio industriale

 F. 15, mapp. 540 della superficie di are 4.08

- 📄 F. 15, mqpp. 601, Sub. 3
- 📄 F. 15, mapp. 601, Sub. 4 (ora Sub. 20-21-22)
- 📄 F. 15, mapp. 601, Sub. 5-6 (ora Sub. 18)
- 📄 F. 15, mapp. 601, Sub. 15 (ora Sub. 19)

7. PRATICHE EDILIZIE

Nell'accesso agli atti del Comune di Fossalta di Portogruaro si sono riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- 1. Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 21 prot. 2001/15481 del 08.08.2002
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE
- 2. Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 31 prot. 7935 del 23.01.1994
Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 21/01 – NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE
- 3. Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 4 prot. 1368 del 01.03.2004 – PIANO TERRA
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE (PIANO TERRA)
- 4. Identificativo:** DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 215 del 11.01.2006
Per lavori: OPERE INTERNE DA REALIZZARE AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO USO COMMERCIALE
- 5. Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 22 prot. 2264 del 01.06.2006 – PIANO PRIMO
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE (PIANO PRIMO)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra i progetti autorizzati e lo stato dei luoghi si è rilevato che l'unità immobiliare contraddistinta al Sub. 18 risulta di fatto suddivisa in due negozi, dovrà essere presentata, al Comune di Fossalta di Portogruaro, istanza di sanatoria.

Oneri per sanatoria a stima € 4500, imputabile per il 50% pari a € 2250,00.

Conformità urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro in data 10.05.2018 al n. di prot. 3993 le aree catastalmente identificate al F. 15, mapp. 601 ricadono in "Zona D2/1 commerciale e terziaria di completamento

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15,Mapp.601,Sub.18/porzione B	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00	€ 500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima:

La valutazione, assume come criteri e fonti Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 1° sem. Fossalta di Portogruaro zona suburbana destinazione produttiva stato ottimo valori unitari per mq € 580 - 730, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario assunto come base di stima per l'unità immobiliare in euro 500/mq. ritenuto applicabile in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15, Mapp. 601 Sub. 18/p	Sup. lorda di pavimento	105,00	€ 500,00	€ 52.500,00

VALORE DI STIMA

€ 52.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

€ 8.000,00

A dedurre pratica catastali/edilizie, a stima

€ 3.500,00

VALORE DI STIMA LOTTO 4

€ 41.000,00

Beni in Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (Venezia)
località SACILATO
via del Commercio n. 3
F.15, mapp. 601, Sub.21

LOTTO: 005

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 CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per 1/1 alla società [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Foglio 15, particella 601, Sub. 21, categoria C/1, classe 8, mq. 50, rendita catastale €. 673,98

Note: NEGOZIO AL PIANO TERRA

Conformità catastale:

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Oneri a stima € 1500.00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato facente parte integrante di complesso edilizio sito all'interno della zona commerciale-terziaria in Comune di Fossalta di Portogruaro, località Sacilato, via del Commercio n. 3.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Viabilità Pubblica attraverso strada di lottizzazione.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'Autostrada "A4 -Portogruaro /Venezia", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

NEGOZIO AL PIANO TERRA

Trattasi di negozio al piano terra catastalmente identificato al F. 15, mapp. 601, Sub. 21.

L'unità immobiliare è formato da un locale unico con annessi servizi igienici della superficie commerciale di mq. 50.00 (circa) con accesso sia dall'esterno che attraverso atrio/vano scala di uso comune (Sub. 23).

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- ☞ Struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato precompresso;
- ☞ Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- ☞ Servizio igienico dotato di sanitari in ceramica con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- ☞ Porte interne in legno tamburato;
- ☞ Divisori interni in cartongesso e pareti in ferro e vetro;
- ☞ Controsoffitto in pannelli di fibre minerali;
- ☞ Contropareti in cartongesso;
- ☞ Serramenti esterni in alluminio e vetro camera;
- ☞ Impianto idro-sanitario ed elettrico con elementi al neon

La climatizzazione degli ambienti avviene a mezzo di sistema di teleriscaldamento a servizio del comparto urbano esistente, con canalizzazioni correnti a soffitto e scambiatore di calore posto sulla copertura.

DESCRIZIONE GENERALE

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale e terziaria a traffico locale.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente locato alla società [REDACTED] con contratto registrato a Portogruaro il 07/08/2018 al n. 3451/3T con validità dal 01/09/2018 al 30/08/2024 rinnovabile tacitamente di sei anni, con canone annuale di € 600+IVA il 1° anno, € 1200+IVA il 2° anno, 1800+IVA il 3° anno, 3000+IVA il 4° anno, 3600+IVA dal 5° anno, canone che per il corrente anno (3000+IVA) fino al 31/08 e successivamente 3600+IVA dal 01/09, si ritiene congruo.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE

 **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Rogito rep. 2887 del 30.08.2017, Tribunale di Pordenone, trascritta a Venezia in data 19.09.2017 ai nn. 30120/19985.

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Fossalta di Portogruaro:

F.16, Mapp. 321, Sub. 1

F.15, Mapp. 601, Sub. 19-22-3-18-21

F. 15, mapp. 540

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: non è presente un APE valido

Note Indice di prestazione energetica: non presente

Dichiarazione conformità impianti:

Le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti sono allegata alla certificato di agibilità finale

6. ATTUALE PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti:

1) **Atto di Compravendita** del 22.07.1994 n. 8782 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 08.08.1994 ai nn. 17170/12015.


Proprietà:

2) **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 07.06.2001 n. 101074 di rep, notaio dott. BIANCHINI trascritto a Venezia il 04.07.2001 ai nn. 21329/114614.


Proprietà:

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

 F. 16, mapp. 321 Opificio industriale

 F. 15, mapp. 533-535-537 della superficie catastale complessiva di are 12.22 (ora mapp. 601)


 F. 15, mapp. 540 della superficie di are 4.08

3) **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 17.02.2010 n. 22595 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 24.02.2010 ai nn. 6301/ 3691.

Proprietà:


Relativamente ai seguenti beni immobili:


COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO


 F. 16, Mapp. 321, Sub. 1 Opificio industriale

 F. 15, mapp. 540 della superficie di are 4.08

 F. 15, mapp. 601, Sub. 3

 F. 15, mapp. 601, Sub. 4 (ora Sub. 20-21-22)

 F. 15, mapp. 601, Sub. 5-6 (ora Sub. 18)

 F. 15, mapp. 601, Sub. 15 (ora Sub. 19)

7. PRATICHE EDILIZIE

Nell'accesso agli atti del Comune di Fossalta di Portogruaro si sono riscontrati i seguenti titoli edilizi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 21 prot. 2001/5481 del 08.08.2002

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE

Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 31 prot. 7935 del 23.01.1994

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 21/01 – NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE

Identificativo: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 4 prot. 1368 del 01.03.2004 – PIANO TERRA

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE (PIANO TERRA)

Identificativo: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 215 PE 21/01 del 11.01.2006

Per lavori: OPERE INTERNE DA REALIZZARE AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO USO COMMERCIALE

Identificativo: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 22 prot. 2264 del 01.06.2006 – PIANO PRIMO

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE E DIREZIONALE (PIANO PRIMO)

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 5246 del 13.05.2004

Per lavori: OPERE INTERNE NELL'UNITA' IMMOBILIARE DA ADIBIRE A BAR

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 8458 del 12.08.2004

Per lavori: OPERE INTERNE NELL'UNITA' IMMOBILIARE DA ADIBIRE A BAR –VARIANTE ALLA D.I.A. PROT. 5246 DEL 13.05.2004

In data 17.09.2004 a completamento della pratica edilizia prot. 5246/2004 e 8458/2004 veniva presentato Certificato di Collaudo Finale attestante la conformità delle opere realizzate.

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' N. 7411 del 12.09.2012 – PRAT. N.70/12

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE INTERNA AL FINE DI RIDISTRIBUIRE LO SPAZIO VENDITA
(vedi allegato 66 – segnalazione certificata di inizio attività)

Identificativo: SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' N. 1279 del 11.02.2014

Per lavori: SANATORIA PER MODIFICHE INTERNE DI LOCALE DA ADIBIRE A PIZZERIA

Con autorizzazione del 10.02.2014 la società ██████████ autorizza lo scarico in Pubblica Fognatura delle acque reflue assimilabili alle domestiche prodotte dall'attività commerciale.

Identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 6458 del 04.08.2014

Per lavori: SUDDIVISIONE INTERNA UNITA' COMMERCIALI CON AUMENTO DI N. 1 UNITA' COMMERCIALE E REALIZZAZIONE DI MODIFICHE INTERNE

Conformità urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fossalta di Portogruaro in data 10.05.2018 al n. di prot. 3993 le aree catastalmente identificate al F. 15, mapp. 601 ricadono in "Zona D2/1 commerciale e terziaria di completamento

DATI TECNICI DESUNTI DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15,Mapp.601,Sub.21	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00	€ 500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima:

La valutazione, assume come criteri e fonti Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 1° sem. Fossalta di Portogruaro zona suburbana destinazione produttiva stato ottimo valori unitari per mq € 580 - 730, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario assunto come base di stima per l'unità immobiliare in euro 500/mq. ritenuto applicabile in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
NEGOZIO AL PIANO TERRA F.15, Mapp. 601 Sub. 21	Sup. lorda di pavimento	50,00	€ 500,00	€ 25.000,00

VALORE DI STIMA

€ 25.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

€ 3.500,00

A dedurre pratica catastale

€ 1.500,00

VALORE DI STIMA LOTTO 5

€ 20.000,00

Beni in Comune di FOSSALTA DI PORTOGRUARO (Venezia)
località SACILATO
via del Commercio
F.15, mapp. 540 - TERRENO

LOTTO 006

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 CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per 1/1 alla società MILAN MARIO snc di Laura Virginia GALLETTI & C. con sede in Fossalta di Portogruaro (partita IVA: 00083530279)

Identificato al catasto Terreni

Foglio 15, particella 540 terreno della superficie di are 04.08

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

AREA EDIFICABILE – F. 15, mapp. 540

Trattasi di area edificabile posta all'interno del comparto edilizio, contraddistinta la F. 16, mapp. 540 della superficie catastale di mq. 408,00 ed urbanisticamente ricadente in zona commerciale e terziaria di completamento.

L'area presenta forma rettangolare, direttamente accessibile dalla Pubblica Via e sistemata a verde inerbatato.

L'edificazione avviene per intervento edilizio diretto con i seguenti parametri urbanistici ed indici edilizi che a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, vengono così riassunti:

- ☞ Rapporto di copertura = non superiore al 50%
- ☞ Altezza massima = mt. 7,50
- ☞ Distanze dai confini = mt. 5.00 e ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e ampliamento di edifici esistenti
- ☞ Distanze dai fabbricati = mt. 10.00 è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
- ☞ Distanze dalle strada = mt. 5.00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00
 = mt. 7.50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e 15.00
 = mt. 10.00 per strade di larghezza superiore a mt. 15.00

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO EDIFICABILE F.15,Mapp.540	sup catastale	408,00	1,00	408,00	€ 20,00

3. STATO DI POSSESSO

Il terreno risulta nella disponibilità della società esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE

📄 **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Rogito rep. 2887 del 30.08.2017, Tribunale di Pordenone, trascritta a Venezia in data 19.09.2017 ai nn. 30120/19985.

Gravante sul seguente bene immobile in Comune di Fossalta di Portogruaro:

F.16, Mapp. 321, Sub. 1

F.15, Mapp. 601, Sub. 19-22-3-18-21

F. 15, mapp. 540

5. ATTUALE PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti:

4) **Atto di Compravendita** del 22.07.1994 n. 8782 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 08.08.1994 ai nn. 17170/12015.

Proprietà:

[REDACTED]

5) **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 07.06.2001 n. 101074 di rep, notaio dott. BIANCHINI trascritto a Venezia il 04.07.2001 ai nn. 21329/114614.

Proprietà:

[REDACTED]

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

📄 F. 16, mapp. 321 Opificio industriale

📄 F. 15, mapp. 533-535-537 della superficie catastale complessiva di are 12.22 (ora mapp. 601)

📄 F. 15, mapp. 540 della superficie di are 4.08

6) **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 17.02.2010 n. 22595 di rep, notaio dott. PASQUALIS trascritto a Venezia il 24.02.2010 ai nn. 6301/ 3691.

Proprietà:

[REDACTED]

Relativamente ai seguenti beni immobili:

COMUNE DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO

📄 F. 16, Mapp. 321, Sub. 1 Opificio industriale

📄 F. 15, mapp. 540 della superficie di are 4.08

📄 F. 15, mapp. 601, Sub. 3

📄 F. 15, mapp. 601, Sub. 4 (ora Sub. 20-21-22)

📄 F. 15, mapp. 601, Sub. 5-6 (ora Sub. 18)

F. 15, mapp. 601, Sub. 15 (ora Sub. 19)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima:

La valutazione, assume come criteri e fonti Agenzie immobiliari, valore unitario assunto come base di stima per il terreno in euro 20/mq. ritenuto applicabile in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui è ubicato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
TERRENO F.15, Mapp. 540	Sup. catastale	408,00	€. 20,00	€ 8.160,00

VALORE DI STIMA**€ 8.160,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

€ 1.160,00**VALORE DI STIMA LOTTO 6****€ 7.000,00****FORMAZIONE LOTTI**

I lotti sono stati formati sulla base del possesso degli stessi, in modo da farli corrispondere agli eventuali contratti di locazione, per agevolare l'eventuale liberazione o non mescolare immobili liberi o occupati, fatto che può avere conseguenze negative sulla vendita.

Cordenons 15/02/2022

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè