
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **21/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-04-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Laboratorio
Lotto 002 - abitazione con garage
Lotto 003 - Abitazione

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

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Cellulare: 3334782766

Email: studiotecnico.fregoneserenzo@gmail.com

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pacinotti 117/119 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Descrizione zona: Trattasi di zona territoriale omogenea D1.1 - produttiva dell'artigianato e dell'industria di completamento. Si trova interposta tra la frazione di Blessaglia e l'abitato di Pramaggiore, vicina alla Strada Regionale 53 Postumia.

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: A - laboratorio

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 15, particella 447, indirizzo Via Pacinotti 117, piano T, comune G981, categoria C/3, classe 3, consistenza 646 mq, superficie totale catastale 785 mq, rendita € 767,35

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Possesso

Bene: Via Pacinotti 117/119 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: A - laboratorio

Possesso: Libero

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pacinotti 117/119 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: A - laboratorio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pacinotti 117/119 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Misure Penali: NO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pacinotti 117/119 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Laboratorio

Corpo: A - laboratorio

Continuità delle trascrizioni: SI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8. Prezzo

Bene: Via Pacinotti 117/119 - Blessaglia - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 001 - Laboratorio

Prezzo da libero: € 266.317,75

Bene: via Friuli, 3 - Portogruaro (VE) - 30026

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Beni in **Pramaggiore (VE)**
Località/Frazione **Blessaglia**
Via Pacinotti 117/119

Lotto: 001 - Laboratorio

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - laboratorio.

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Pramaggiore (VE) frazione:
Blessaglia, Via Pacinotti 117/119**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED], foglio 15, particella 447, indirizzo Via Pacinotti 117, piano T, comune G981, categoria C/3, classe 3, consistenza 646 mq, superficie 785 mq, rendita € 767,35.
Derivante da: denuncia di variazione catastale presentata in data 19.10.2021, pratica n. VE0103981 per diversa distribuzione degli spazi interni.
Confini: L'area di base di pertinenza di mq 2210 confina a Nord con il mappale n.485, a Est con il mappale n.33, a Sud e a Ovest con Via Pacinotti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale. Note: nessuna.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona produttiva dell'artigianato e dell'industria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: rete a banda ultra larga, ovvero fibra ottica.

Servizi offerti dalla zona: Ristoranti, Autoscuola, Aziende agricole vitivinicole, Parchi pubblici, Chiesa, Elettrofficina, Pizzeria, Museo, Gelateria, Scuola Materna Statale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Motta di Livenza.

Attrazioni paesaggistiche: Strada dei Vini D.O.C. di Lison - Pramaggiore.

Attrazioni storiche: Mulino di Belfiore, Museo Etnografico di Belfiore, Parrocchiale Santi Marco Evangelista e Giacomo Apostolo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbano 1 km, Stazione ferroviaria di Portogruaro 11.1 km, Autostrada A28, Sesto al Reghena 13 km, Aeroporto di Treviso - Antonio Canova 55.8 km, Aeroporto di Venezia Marco Polo 60 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: nessuna.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/11/2020 ai nn. 1244/2020; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2021 ai nn. 28925/4602; Importo ipoteca: € 84.500,00; Importo capitale: € 56.134,51.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/11/2021 ai nn. 139; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/12/2021 ai nn. 44089/7209; Importo ipoteca: € 31.000,00; Importo capitale: € 20.634,20.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uffici giudiziari di Pordenone in data 18/01/2024 ai nn. 100/2024 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/02/2024 ai nn. 6177/4579.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ruolo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 16/03/2022 ai nn. 3255/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/03/2022 ai nn. 8889/1462; Importo ipoteca: € 144.776,44; Importo capitale: € 72.388,22.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - laboratorio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente in quanto non si tratta di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F.

Note Indice di prestazione energetica: EPgl,nren 226,83. Vedasi allegato 10.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1, dal 17/12/1980 al 29/12/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sandi, in data 17/12/1980, ai nn. 41412; trascritto a Venezia, in data 29/12/1980, ai

nn. 23746/19232.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1. dal 29/12/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di conferimento in società - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 29/12/1999, ai nn. 36775/11626; registrato a Pordenone, in data 10/01/2000, ai nn. 168; trascritto a Venezia, in data 13/01/2000, ai nn. 927/617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato uso artigianale per tipografia.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/1988

Rilascio in data 28/03/1988 al n. di prot. 882

Numero pratica: 5/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: spostamento planimetrico, allacciamento alla fognatura, modifiche alla copertura, alla forometria e interne.

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/10/1988 al n. di prot. 4320

Numero pratica: 57/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: recinzione.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/1988 al n. di prot. 4319

Rilascio in data 28/10/1988 al n. di prot. 4319

Numero pratica: 09/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta agibilità

Per lavori: costruzione fabbricato a uso artigianale tipo tipografia

Oggetto: agibilità

Rilascio in data 14/08/1990

Numero pratica: SCIA202146

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: S.C.I.A. in sanatoria

Per lavori: sanatoria e modifiche interne e forometriche su fabbricato artigianale.

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 09/08/2021 al n. di prot. 8242

Rilascio in data 08/10/2021 al n. di prot. 10325

NOTE: Pratica presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive.

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. Note: Vedasi allegato 7.

07. Conformità urbanistica:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.1 - PRODUTTIVE DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA DI COMPLETAMENTO – Z.T.O. D1.1
Norme tecniche di attuazione:	art. 25.1 delle Norme Tecniche Operative vigenti e disciplina del Regolamento Edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	10 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	697 mq teorici, mentre i realizzabili sono circa 320 mq tenendo conto delle limitazioni per il rispetto delle distanze dai confini e dalla strada.
Altro:	distanze dai confini: 5 ml e distanza dalla strada 10 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	è escluso l'obbligo della formazione di un piano urbanistico attuativo.

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A - laboratorio**

Trattasi di capannone eseguito nel 1988 con struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato vibrato. I tamponamenti verticali sono stati eseguiti in cotto di laterizio semi pieno con intonaco interno ed esterno. La copertura è a doppio spiovente con travi e coppelle sempre in calcestruzzo armato vibrato. Nella copertura sono presenti fasce per la penetrazione della luce naturale zenitale. I plinti di fondazione sono in calcestruzzo armato gettato in opera e collegati tra loro mediante travi in calcestruzzo armato. Il pavimento interno è in cemento industriale per il laboratorio e vano tecnico, mentre per tutto il resto è rivestito in piastrelle. I controsoffitti sono in lastre di cartongesso rimovibili. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera. I serramenti della zona uffici sono dotati di tende verticali all'interno e di tende alla veneziana all'esterno. La zona laboratorio. I davanzali sono in marmo dello spessore

esterno di cm 6. I marciapiedi lungo il perimetro del capannone sono in cemento. La zona uffici è riscaldata con ventilconvettori. Nel laboratorio ci sono termoconvettori ad aria. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con gruppo termico a gas metano risalente a circa 30 anni fa in apposito vano tecnico. I divisori interni sono in laterizio forato e/o cartongesso. L'edificio è dotato di collaudo statico depositato al Genio Civile di Venezia in data 31.10.1988 n.3664, mentre l'abitabilità è stata rilasciata il 14.08.1990. L'impianto elettrico nella zona laboratorio ha linee a 220 Volt e 280 Volt, mentre nella zona uffici ha linee a 220 Volt. Per il raffrescamento nella zona degli uffici ci sono climatizzatori con unità esterne e interne. L'area di base di pertinenza del capannone è costituita dal mappale n. 447 del F.15 di mq 2210. L'impianto antincendio con idranti è in condizioni scadenti. La superficie coperta del capannone è di 620 mq e il volume v*p (vuoto per pieno) è di mq 2201. Lo scoperto è destinato ad aree di manovra in ghiaino e parte a verde. I confini sono recintati.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **629,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 117/119; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è inutilizzato da alcuni anni. Alla base delle murature perimetrali di tamponamento vi sono tracce di umidità di risalita che hanno causato fenomeni di sfogliamento della pittura e distacco del battiscopa. Sono presenti alcune fessure nei divisori della zona uffici.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dal rilievo dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore minimo di 471,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Laboratorio e uffici	Sup. lorda di pavimento	1,00	629,00	€ 471,00
			629,00	

629,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 1

Zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

Valore di mercato max (€/mq): 730,00

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

Stima sintetica a valori di mercato. Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: borsinoimmobiliare.it: valore minimo 471 €/mq. e valore massimo 781 €/mq. per laboratori in zona artigianale semi-periferica.

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: €. 580,00 - 730,00 (capannoni industriali in zona D2 periferica/artigianale a Pramaggiore);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore medio per laboratori in zona artigianale semi-periferica: 626 €/mq.

valore medio OMI Agenzia delle Entrate di Venezia per capannoni industriali in zona periferica/artigianale: 655 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:**A - laboratorio. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 313.315,00.

il valore dell'aggiunta è stato determinato in base al valore della superficie fondiaria di € 533 mq che permetterebbe la realizzazione di circa 320 mq di superficie coperta. Il valore al mq del terreno è stato attribuito a 32 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio e uffici	629,00	€ 471,00	€ 296.259,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 296.259,00
aggiunta per ampliamento capannone di circa 320 mq aumento	€ 17.056,00
Valore Corpo	€ 313.315,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 313.315,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 313.315,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	629,00	€ 313.315,00	€ 313.315,00

8. 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%)	€ 46.997,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 266.317,75
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

impresa.