

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **12/2021**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione,**  
**002 - Capannone artigianale-**  
**commerciale**

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

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

cell: 3334782766

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Descrizione zona:** zona di espansione a Nord Ovest di Concordia Sagittaria (VE)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

Foglio 1, particella 324, subalterno 6 graffato con il sub. 7, indirizzo: via Confine 12, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria A2, classe 3, consistenza 8,5, superficie totale 267, rendita € 570,68

**Lotto:** 002 - Capannone artigianale-commerciale

**Corpo:** A - Capannone

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [REDACTED],

Foglio 1, particella 1332, subalterno 1, indirizzo VIA LEVADA 126, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D7, rendita € 1455,64

### 2. Possesso

**Bene:** - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Capannone artigianale-commerciale

**Corpo:** A - Capannone

**Possesso:** Occupato dalla ditta esecutata, in qualità di proprietario dell'immobile, con contratto di locazione parziale contestato con denuncia alla Procura della Repubblica

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

**Bene:** - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - abitazione

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

**Lotto:** 002 - Capannone artigianale-commerciale

**Corpo:** A - Capannone

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - abitazione

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

**Lotto:** 002 - Capannone artigianale-commerciale

**Corpo:** A - Capannone

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002 - Capannone artigianale-commerciale

**Corpo:** A - Capannone  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - abitazione

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Capannone artigianale-commerciale

**Corpo:** A - Capannone

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Capannone artigianale-commerciale

**Corpo:** A - Capannone

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Concordia Sagittaria (VE) - 30023

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Prezzo da libero:** € 177.281,50

**Lotto:** 002 - Capannone artigianale-commerciale

**Prezzo da libero:** € 181.900,00

**Beni in Concordia Sagittaria (VE)**

**Lotto: 001 - Abitazione**

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 - abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Concordia Sagittaria (VE) CAP: 30023, via Confine n. 12**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà** in comunione legale

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà** in comunione legale

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED]

Foglio 1, particella 324, subalterno 6, indirizzo via Confine 12, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria A2, classe 3, consistenza 8,5, superficie totale 267, rendita € 570,68

Derivante da: variazione del 05/07/2022 Pratica n. VE0099211 in atti dal 07/07/2022. Demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni. Sono stati soppressi i sub. 2, 3 e 4, quest'ultimo in corso d'opera ma con rinuncia dei proprietari all'esecuzione.

Confini: A Nord-Ovest con il mappale 325 e 885, a Nord Est con il mappale 323, a Sud Est con via Confine, a Sud Ovest con il mappale 452.

Note: Unità immobiliare graffata con il sub 7 della stessa particella

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

*Note: Regolarità catastale conseguita mediante denuncia di variazione del 05/07/2022 eseguita dal sottoscritto*

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

zona residenziale a nord Ovest di Concordia Sagittaria

**Caratteristiche zona:** di espansione

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale e scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** attività del terziario e servizi (qualità normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, San Stino di Livenza, San Michele al Tagliamento.

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Caorle ed i Casoni.

**Attrazioni storiche:** palazzi e chiese di Concordia Sagittaria con scavi archeologici.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di Portogruaro 3 Km, trasporto extraurbano a 500 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Non esistono atti privati e contratti di locazione riguardo l'abitazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] terzi datori di ipoteca [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di pubblico ufficiale Sirignano Pietro in data 22/03/2018 ai nn. 1264/1117;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/03/2018 ai nn. 10331/1680;

Importo ipoteca: € 320.000; Importo capitale: € 160.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED].

contro [REDACTED];

Derivante da: atto esecutivo o cautelare;

A rogito di pubblico ufficiale giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 21/07/2021 ai nn. 1321; iscritto/trascritto a Venezia in data 27/08/2021 ai nn. 32009/23338.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] proprietario per 1/1 in comunione legale;

Derivante da: atto esecutivo o cautelare;

A rogito di pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Pordenone in data 11/08/2020 ai nn. 1273; iscritto/trascritto a Venezia in data 11/09/2020 ai nn. 25254/17500.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Sirignano Pietro in data 17/10/2007 ai nn. 21949/9525; Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/10/2007 ai nn. 43357/11077;

Importo ipoteca: € 240.000; Importo capitale: € 120.000.

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

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'abitazione è funzionalmente collegata con gli accessori distinti con il mappale 325 di proprietà degli esecutati ma non inseriti nell'istanza di vendita n. 91/2021 unita alla 12/2021

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Tenendo conto che sono in corso lavori di risparmio energetico non è possibile in questa fase redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, mancando la documentazione necessaria.

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

**Avvertenze ulteriori:** Gli interventi realizzati mediante Superbonus 110 non sono stati autorizzati dal Giudice, al quale era stata presentata istanza da parte degli esecutati.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 18/12/1996 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Sirignano in data 18/12/1996 ai nn. 13607/4500; registrato a Portogruaro in data 03/01/1997 ai nn. 14/ serie 2V; trascritto a Venezia in data 10/01/1997 ai nn. 883/694.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 17 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 09/06/1998 al n. di prot. 14172/98

Rilascio in data 26/01/1999 al n. di prot. 1969

*NOTE: In data 11-11-1999 è stata disposta la voltura della Concessione Edilizia prot. n. 24133/99 a nome di [REDACTED]. E' stata concessa una proroga alla Concessione in data 24-01-2003 prot. n. 2039.*

Numero pratica: 365

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2002 al n. di prot. 10858

Rilascio in data 11/12/2002 al n. di prot. 30739

Abitabilità/agibilità in data 02/01/2006 al n. di prot. 151

*NOTE: La variante riguarda la Concessione Edilizia n. 17. L'agibilità è dichiarata ad esclusione del garage e del magazzino. Certificato di agibilità prot.n. 151 del 02.01.2006*

Numero pratica: 158

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 19/03/2008 al n. di prot. 7060/2008

Rilascio in data 30/06/2008 al n. di prot. 15666

*NOTE: Sono state concesse due proroghe al Permesso di Costruire, la prima con prot. n. 25673 il 16-11-2011, la seconda con prot. 20898 del 15-10-2012 con nuova scadenza al 22-10-2013.*

Numero pratica: n. 00116/2021/PC

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: completamento dei lavori PDC n. 158 del 30.06.2008 e n. 179 del 19.08.2008

Oggetto: completamento

Presentazione in data 14/09/2021 al n. di prot. 16108/2021

Rilascio in data 17/11/2021 al n. di prot. 20827

*NOTE: Come dal sopralluogo del 27 aprile 2022, i lavori sono in fase di completamento ed in Comune non è stato individuato l'inizio dei lavori.*

Numero pratica: SUAP N. [REDACTED]-29092021-1138

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **C.I.L.A. Superbonus**

Per lavori: di installazione impianto fotovoltaico e sostituzione generatore termico con sistema ibrido

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 30/09/2021

*NOTE: Gli esecutati hanno eseguito tali opere nonostante l'abitazione fosse già stata pignorata. Alla data dell'ultimo sopralluogo dell'11.10.2022 i lavori non sono conclusi. Al momento non ci sono gli adempimenti, le verifiche tecniche e fiscali, le asseverazioni ed i visti di conformità.*

Numero pratica: 82/2005 D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Autorizzazione**

Per lavori: autorizzazione allo scarico acque reflue domestiche

Rilascio in data 14/12/2005 al n. di prot. 33974

Numero pratica: concessione edilizia n. 1071

Tipo pratica: **Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85**

Oggetto: Condono

Presentazione in data 29/07/1986 al n. di prot. 17591

Rilascio in data 28/03/1996 al n. di prot. 9665/96

*NOTE: Condono n. 1328*

## 7.1 Conformità edilizia:

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opere interne nei vani accessori e modifiche prospettiche autorizzate ma prive di comunicazione di inizio lavori al Comune

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/2001 e pagamento di oblazione

Descrizione delle opere da sanare: modifica porta del disimpegno e finestra del bagno, realizzazione di contropareti interne nei vani accessori e diversa altezza dei vani accessori  
spese tecniche e oblazione: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.300,00**

*Note: Tali opere sono state denunciate come opere da eseguire nella richiesta di Permesso di Costruire n. 116 del 17.10.2021.*

### **Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

Note: Il sottoscritto non può affermare se le opere previste nella CILAS sono state eseguite in conformità alle norme vigenti, non essendo completati i lavori alla data dell'ultimo sopralluogo dell'11 ottobre 2022 e mancando le verifiche, le asseverazioni, il visto di conformità e gli altri adempimenti ai fini di una corretta gestione della pratica. In caso di mancato buon fine della pratica i committenti devono sostenere i pagamenti dei corrispettivi (si veda allegato presente negli atti e prodotto dall'avvocato degli esecutati)

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| In forza della delibera:                                        | n. 60 del 29-12-2020 di approvazione della seconda variante al PI                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zona omogenea:                                                  | in base al piano degli Interventi: zona C, sottozona C1, e Zona di degrado                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | art. 23 delle Norme Tecniche Operative del PI                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Se sì, quali?                                                   | Dovranno essere costituite le servitù per accesso pedonale e carrabile all'accessorio distinto con il mappale 325, per gli impianti tecnologici e per l'impianto fotovoltaico e solare presente sulla copertura del suddetto accessorio, a servizio dell'abitazione. Saranno costituite pure le servitù di sporto del tetto e delle vedute dei fabbricati. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0,5 mq/mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rapporto di copertura:                                          | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Altezza massima ammessa:                                        | ml 10,00; se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata                                                                                                                                                         |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Note sulla conformità:**

Per quanto riguarda i vincoli a cui l'immobile è sottoposto, si tratta di vincolo limitativo a costruire costituito con atto del Notaio Sirignano Rep. 15081 del 18.11.1999, trascritto a Venezia il 12.02.1998 ai n 3989/2423.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Note generali sulla conformità: In base al PAT vigente, *Carta dei Vincoli*, l'immobile è classificato in zona P1 a pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico. In base al PAT vigente, *Carta della Trasformabilità*, lo stesso è classificato in area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

In base al Piano di Assetto del Territorio, *Carta della Fragilità*, l'area è classificata in parte come "terreni idonei a condizione C: aree a prevalenti depositi sabbiosi litoranei", come "aree esondabili o a periodico ristagno idrico" e come "zone di tutela relativa all'idrografia principale".

Si veda certificato di destinazione urbanistica allegato (Allegato 14)

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A – abitazione**

Trattasi di abitazione costruita anteriormente al 1 settembre 1967 la cui area di base e di pertinenza, rappresentata dal mappale 324, è di mq 620. L'abitazione è identificata con il sub. 6, mentre la corte scoperta è rappresentata dal sub. 7 del mappale 324 del Foglio 1 del catasto del Comune di Concordia Sagittaria.

L'immobile confina, al perimetro dell'area, a Nord Est con il mappale 323 di altra proprietà, a Nord Ovest con il mappale 885 e 325 di proprietà degli esecutati e con strada pubblica sugli altri lati.

L'accesso carrabile e pedonale sono da via Confine, con la precisazione che al fabbricato ubicato sul retrostante mappale 325 si accede attualmente attraverso il sub. 7 del mappale 324. Il lotto è recintato. L'area esterna è destinata a giardino, escluse le aree pavimentate per gli accessi e le manovre dei veicoli.

Dovrà essere costituita servitù di passaggio carrabile e pedonale, nonché per gli impianti tecnologici, a favore del mappale 325 a seguito della vendita dell'abitazione oggetto della procedura esecutiva. Dovrà altresì essere costituita servitù di veduta per i fabbricati e di sporto di linea dell'accessorio identificato con il mappale 325. Si veda allegato 10.

Al momento dell'acquisto del fabbricato distinto con il mappale 325, avvenuto il 17.10.2007, l'accesso avveniva da Nord Est attraverso un'area indicata come comune nella planimetria allegata all'atto del Notaio Pasqualis rep.8877 del 10.10.1994, area comune alle unità di cui ai mappali 322 e 323. La chiusura del portone è stata prevista con il Permesso di Costruire 116/2021 del 17.11.2021.

L'abitazione si sviluppa su due piani e comprende al piano terra zona giorno con bagno/centrale termica, disimpegno, portico, vani accessori e vano scale. Al primo piano vi sono 4 camere, 2 bagni, un disimpegno ed un terrazzino.

Gli altri accessori ed il garage ricadono sul mappale 325, escluso dall'esecuzione immobiliare. Un vano accessorio comunica direttamente con l'abitazione e gli impianti tecnologici di questo corpo sono collegati all'abitazione distinta con il mappale 324. Si rende pertanto necessario chiudere la comunicazione interna esistente, aprire una porta in corrispondenza della finestra prospiciente il sub. 7 e modificare gli impianti tecnologici per il distacco dall'abitazione e l'allacciamento alla rete pubblica. Sulla copertura del fabbricato accessorio distinto con il mappale 325 sono presenti pannelli fotovoltaici e solari a servizio dell'abitazione. Come già indicato, al momento della vendita sarà pertanto necessario costituire servitù per l'impianto fotovoltaico e solare a seguito del trasferimento separato dei fabbricati a favore dell'abitazione.

Il fabbricato originario è stato oggetto di ampliamento e ristrutturazione nel 1999, in corso d'opera sono state eseguite varianti ed è stata prorogata la concessione. L'agibilità è stata dichiarata in data 02.01.2006, ad esclusione del garage, non eseguito, e del magazzino.

L'autorità Acque del Basso Livenza spa ha rilasciato in data 14.12.2005 l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche dell'abitazione. Sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità sull'isolamento termico e sugli impianti tecnologici, rispettivamente in data 22.11.2005 e 20.07.2004 per l'impianto idrico-termico-sanitario e in data 15.07.2004 per l'impianto elettrico.

Successivamente al rilascio dell'agibilità è stato rilasciato Permesso di costruire n. 158 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell'abitazione in data 21.07.2008, prorogato sino al 22.10.2013. In data 17.11.2021 è stato rilasciato nuovo Permesso di costruire per il completamento dei lavori previsti nel Permesso di Costruire n. 158 relativi all'abitazione e per il completamento delle opere relative all'accessorio, distinto con il mappale 325, previste dal Permesso di Costruire n. 179 del 19.08.2008.

Successivamente al pignoramento dell'abitazione è stata presentata CILAS Superbonus il 15.12.2021 per installazione impianto fotovoltaico con batteria di accumulo, solare termico e sostituzione del generatore di calore con sistema ibrido.

Le strutture verticali sono in muratura, i solai sono in latero-cemento, il tetto è a due falde con manto di copertura in tegole curve di laterizio. Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile e le superficie esterne interessate dalla ristrutturazione sono prive di tinteggiatura.

I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con scuri in legno ad esclusione della finestra del bagno/centrale termica in alluminio. I davanzali sono in marmo. Il portone del magazzino al piano terra è in lamiera verniciata e vetro normale. I pavimenti del piano terra sono rivestiti in piastrelle con disposizione normale; le scale interne sono rivestite in piastrelle.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il deposito del piano terra è privo di porta interna e sulla parete di separazione con il bagno, con il magazzino e sulla parete del magazzino a confine con il mappale 325 sono presenti tracce di umidità di risalita.

I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle a disposizione normale. I pavimenti della zona notte sono rivestiti in tavolato ligneo. I corpi scaldanti sono in acciaio del tipo tubolare e nel locale soggiorno ed in cucina sono stati rimossi e sostituiti da una stufa a legna marca Montegrappa.

Il bagno principale è riscaldato da un convettore. Nel deposito e nel magazzino vi sono solo le tubazioni di distribuzione del riscaldamento e mancano i terminali.

L'impianto di riscaldamento è un impianto ibrido con caldaia a condensazione e pompa di calore, collegato a pannelli fotovoltaici e solare termico installati sulla copertura dell'accessorio distinto con il mappale 325 non oggetto di procedura esecutiva. Sono installati due climatizzatori, uno nel soggiorno e uno nel disimpegno notte. Il gruppo termico sostituito è una caldaia Sime mod. Mistral del 2000.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà** in comunione legale

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **- Piena proprietà** in comunione legale

Superficie complessiva di circa mq **255,48**

L'edificio è posto al piano: T,1

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m per i vani abitabili del piano terra; 2,80 per quelli del primo piano, mentre l'altezza degli accessori è di 2,60 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato necessita di lavori di manutenzione ordinaria ai serramenti esterni ed alle facciate esterne, nonché di un intervento di eliminazione dell'umidità di risalita per le pareti dei vani accessori, di posa in opera di porta interna per il locale deposito, installazione di corpi scaldanti nei due locali accessori ed altri interventi minori.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica, escludendo gli interventi eseguiti successivamente alla data del pignoramento. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dal rilievo dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ritiene di assumere il prezzo di 1000 €/mq

| Destinazione           | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| abitazione piano terra | sup lorda di pavimento | 1,00   | 78,78                  | € 1.000,00      |
| portico                | sup lorda di pavimento | 0,50   | 5,53                   | € 1.000,00      |
| magazzino e deposito   | sup lorda di pavimento | 0,50   | 16,69                  | € 1.000,00      |
| bagno e disimpegno     | sup lorda di pavimento | 1,00   | 22,88                  | € 1.000,00      |
| ripostiglio            | sup lorda di pavimento | 0,30   | 2,87                   | € 1.000,00      |
| abitazione primo piano | sup lorda di pavimento | 1,00   | 98,25                  | € 1.000,00      |
| terrazzo               | sup lorda di pavimento | 0,25   | 0,39                   | € 1.000,00      |
| 225,39                 |                        |        |                        |                 |

**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 ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e delle opere da eseguire per la vendita separata dell'abitazione dall'accessorio distinto con il mappale 325, applicando una riduzione al prezzo normale di mercato.

Nella stima non vengono considerati gli interventi eseguiti post pignoramento in quanto non autorizzati dal Giudice.

La modalità di pagamento mediante sconto in fattura è definitivamente accettata dai fornitori a seguito di buon fine degli adempimenti e delle verifiche tecniche e fiscali.

**Elenco fonti:**

Catasto di Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: €. 950,00 - 1.300,00 (abitazione civile in zona semicentrale a Concordia Sagittaria in normale stato di conservazione)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: €. 1.125,00 (abitazione civile in zona semicentrale a Concordia Sagittaria in normale stato di conservazione).

**8.2 Valutazione corpi:****A - abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 225.390,00.

| <i><b>Destinazione</b></i> | <i><b>Superficie<br/>Equivalente</b></i> | <i><b>Valore Unitario</b></i> | <i><b>Valore Complessivo</b></i> |
|----------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| abitazione piano terra     | 78,78                                    | € 1.000,00                    | € 78.780,00                      |
| portico                    | 5,53                                     | € 1.000,00                    | € 5.530,00                       |
| magazzino e deposito       | 16,69                                    | € 1.000,00                    | € 16.690,00                      |
| bagno e disimpegno         | 22,88                                    | € 1.000,00                    | € 22.880,00                      |
| ripostiglio                | 2,87                                     | € 1.000,00                    | € 2.870,00                       |
| abitazione primo piano     | 98,25                                    | € 1.000,00                    | € 98.250,00                      |
| terrazzo                   | 0,39                                     | € 1.000,00                    | € 390,00                         |

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 225.390,00 |
| Valore Corpo                                      | € 225.390,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         | € 225.390,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 225.390,00 |

**Riassunto:**

| <i>ID</i>      | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie<br/>Lorda</i> | <i>Valore intero<br/>medio<br/>ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| A - abitazione | Abitazione di tipo civile [A2] | 225,39                      | € 225.390,00                                 | € 225.390,00                      |

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 33.808,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.300,00

Spese per opere e modifica degli impianti tecnologici per separazione accessorio mappale 325 con nuovi allacciamenti alle utenze

€ 6.000,00

Spese per tamponamento comunicazione tra accessorio ed abitazione

€ 2.000,00

Spese per realizzazione di nuovo accesso esterno per il deposito mappale 325 mediante apertura di porta su foro finestra

€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 177.281,50

## Lotto: 002 - Capannone artigianale-commerciale

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

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

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Concordia Sagittaria (VE) CAP: 30023  
frazione: San Giusto, via Levada n. 126

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà  
[REDACTED]

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 1, particella 1332, subalterno 1, indirizzo VIA LEVADA 126, piano T-1, comune Concordia Sagittaria, categoria D7, rendita € 1455,64

Derivante da: Denuncia di variazione eseguita dal sottoscritto in data 14.07.2022 per conseguimento conformità catastale

Confini: a Nord con i mappali 122 e 512, a Nord Ovest con il mappale 125, a Sud Est con via Levada, a Sud Ovest con i mappali 123 e 507.

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

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

zona industriale a nord Ovest di Concordia Sagittaria

**Caratteristiche zona:** di espansione

**Area urbanistica:** artigianale e commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti

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

**Servizi offerti dalla zona:** attività artigianali e commerciali (qualità normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali/artigianali, commerciali e residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, San Stino di Livenza, San Michele al Tagliamento.

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Caorle ed i Casoni.

**Attrazioni storiche:** palazzi e chiese di Concordia Sagittaria con scavi archeologici.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di Portogruaro 3 Km, trasporto extraurbano 500 m

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** dalla ditta esecutata, in qualità di proprietario dell'immobile

*Note: Esiste contratto di locazione ad uso non abitativo di parte del capannone e corte prospiciente strada, stipulato precedentemente al pignoramento, con la ditta [REDACTED]*

La società [REDACTED] ha presentato in Procura della Repubblica, presso il Tribunale di Pordenone, decreto di citazione in giudizio contro l'amministratore della ditta [REDACTED] ed il signor [REDACTED] aver falsificato la firma sul contratto di locazione indicato e altri delitti.  
Si veda allegato 21

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare;

A rogito di pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Pordenone in data 18/01/2021 ai nn. 42  
iscritto/trascritto a Venezia in data 02/03/2021 ai nn. 6833/4880.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di pubblico ufficiale Sirignano  
Pietro in data 22/03/2018 ai nn. 1264/1117;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/03/2018 ai nn. 10331/1680;

Importo ipoteca: € 320.000; Importo capitale: € 160.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro

Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di pubblico ufficiale giudiziario del  
Tribunale di Pordenone in data 21/07/2021 ai nn. 1321; iscritto/trascritto a Venezia in data  
27/08/2021 ai nn. 32009/23338.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di pubblico ufficiale Michielan  
Antonio in data 11/03/2009 ai nn. 26292/11002; Iscritto/trascritto a Venezia in data  
24/03/2009 ai nn. 9535/1945;

Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 135000.

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

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** classe energetica G con 297,35 kWh/mqanno  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/01/1997 al 11/03/2009.  
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio Michielan, in data 31/01/1997, ai nn. 8052/2161; registrato a San Donà di Piave, in data 13/02/1997, ai nn. 305/1V; trascritto a Venezia in data 07/02/1977, ai nn. 3329/2417.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).  
In forza di Atto di trasformazione di società - a rogito di notaio Antonio Michielan, in data 11/03/2009, ai nn. 26293/11003; registrato a Portogruaro, in data 23/03/2009, ai nn. 575/1T; trascritto a Venezia, in data 24/03/2009, ai nn. 5810/9536.

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 105  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: di nuova costruzione di officina ed uffici  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 04/09/1978

Numero pratica: 14  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: costruzione di una recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 20/02/1979

Numero pratica: 186/81 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: di ampliamento fabbricato artigianale  
Oggetto: ampliamento  
Presentazione in data 18/06/1981  
Rilascio in data 13/10/1981 al n. di prot. 5435

Numero pratica: 86/83  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: di variante alla Concessione Edilizia n. 186/1981  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 18/04/1983  
Rilascio in data 13/10/1981 al n. di prot. 4117

Numero pratica: 1/85  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: di cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale  
Oggetto: cambio destinazione d'uso  
Presentazione in data 27/11/1984  
Rilascio in data 03/01/1985 al n. di prot. 13237/84  
Abitabilità/agibilità in data 15/02/1985

*NOTE: Permesso di Agibilità n. 5/85*

Numero pratica: 149  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85**  
Oggetto: ampliamento e modifiche interne ed esterne  
Rilascio in data 12/02/1986 al n. di prot. 3330  
L'importo non è stato saldato. Importo residuo: € 1702,42

*NOTE: Per la pratica non si è configurato il silenzio-assenso a seguito di mancato versamento del conguaglio degli oneri per un importo di 1702,42 € richiesti in data 17.06.2002.*

Numero pratica: 322  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: di cambio parziale di destinazione d'uso, modifica interna e modifica serramenti  
Oggetto: cambio parziale di destinazione d'uso e modifiche interne ed esterne  
Presentazione in data 14/10/0096 al n. di prot. 25505  
Rilascio in data 30/12/0096 al n. di prot. 32470

*NOTE: Richiesta di cambio d'uso da commerciale ad artigianale.*

Numero pratica: 70 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: di ristrutturazione fabbricato ad uso officina meccanica  
Oggetto: ristrutturazione fabbricato  
Presentazione in data 06/05/2002 al n. di prot. 10856  
Rilascio in data 11/03/2003 al n. di prot. 6317

*NOTE: L'inizio dei lavori è del 10.03.2004. Sono state concesse due proroghe, la prima con prot. n. 5815 del 06-03-2007, la seconda con prot. n. 6331 del 12.03.2008. Il proprietario ha comunicato in data 10.03.2009 la volontà di far decadere la concessione n. 70 e successive proroghe.*

Numero pratica: 325

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: di ristrutturazione fabbricato ad uso officina meccanica - variante alla Concessione Edilizia n. 70 del 11.03.2003 per cambio di destinazione d'uso da artigianale ad artigianale/commerciale

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 29/03/2006 al n. di prot. 8535

Rilascio in data 11/12/2007 al n. di prot. 28526

*NOTE: Il proprietario ha comunicato in data 10.03.2009 la volontà di far decadere il Permesso di Costruire.*

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: di pulitura, riparazione, tinteggiatura parete frotne strada, sostituzione grondaie, pluviali e rivestimenti di fabbricato ad uso officina meccanica

Oggetto: manutenzione ordinaria

Rilascio in data 01/12/2009 al n. di prot. 28230

*NOTE: Con prot. 28869 del 04.12.2009 il Comune ha preso atto della Comunicazione esecuzione opere di manutenzione ordinaria.*

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA**

Per lavori: di realizzazione di nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/11/2013 al n. di prot. 22330

#### 15.1 Conformità edilizia:

##### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opere interne e modifiche forometriche

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità e pagamento oblazione

Descrizione delle opere da sanare: opere interne, realizzazione divisorio a secco per formazione di ufficio, modifica forometrica della porta-finestra dello spogliatoio.

spese tecniche e oblazione: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.300,00**

*Note: Le modifiche delle altezze e della sagoma del ripostiglio rientrano nella tolleranza stabilita dal DPR 380/2001 art. 34 bis.*

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**15.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                               |
| In forza della delibera:                                        | n. 60 del 29-12-2020 di approvazione della seconda variante al PI                                                                                                                                       |
| Zona omogenea:                                                  | in base al Piano degli Interventi: Zona D, sottozona D1 classificata come area degradata ai fini commerciali                                                                                            |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | art. 26 e 28 Norme Tecniche Operative del PI                                                                                                                                                            |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI                                                                                                                                                                                                      |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                                                      |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI                                                                                                                                                                                                      |
| Se sì, quali?                                                   | Vincolo a costruire in nota                                                                                                                                                                             |
| Rapporto di copertura:                                          | 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata - lu pari alla superficie fondiaria del lotto                                                       |
| Altezza massima ammessa:                                        | ml 12,00 l'altezza massima potrà essere derogata solo nel caso di esigenze tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione o dell'attività di logistica e di |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                                                                                                                                      |

**Note sulla conformità:**

Per quanto riguarda i vincoli a cui l'immobile è sottoposto, si tratta di vincolo limitativo a costruire costituito rep. 13100 del 08.10.1981, Notaio Marina Gramaticopolo per una corretta applicazione degli indici.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Note generali sulla conformità: In base al *Piano di Assetto del Territorio, Carta dei Vincoli*, l'area è classificata come P1 pericolosità moderata - area soggetta a scolo meccanico (art. 7 Norme Tecniche del PAT); in base al *PAT, Carta della Trasformabilità*, l'area è classificata come area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale (art. 16 Norme Tecniche del PAT) e come percorsi ciclo-pedonali (art. 17 Norme Tecniche del PAT). In base al *Piano di Assetto del Territorio, Carta delle Fragilità*, l'area è classificata per porzione come terreni idonei a condizione A: aree a morfologia di dosso fluviale, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi; come terreni idonei a condizione B: aree a morfologia relativamente elevata, in prevalenza sabbiose prossime a fiumi, per altra porzione (art. 13 Norme Tecniche del PAT).

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A – Capannone artigianale-commerciale**

Trattasi di fabbricato con destinazione artigianale e commerciale edificato in più fasi. La costruzione originaria è del 1978 con ampliamento del 1981 e successiva variante del 1983. Il collaudo statico della prima costruzione è stato eseguito dall'ing. [REDACTED] in data 12.07.1979.

Nel 1985 è stata autorizzata con Concessione Edilizia il cambio d'uso da artigianale a commerciale; nel 1996 è stata rilasciata Concessione Edilizia per modifiche interne e cambio d'uso artigianale/commerciale.

Il permesso di agibilità per il cambi d'uso da artigianale a commerciale è stato rilasciato il 15.02.1985 con il n. 5/85. Per ristrutturazione del fabbricato artigianale/commerciale è stato rilasciato Permesso di Costruire nel 2003, al quale è seguita una variante approvata con Permesso di Costruire n. 325 dell'11.12.2009.

Nel 2009 è stata presentata CILA per interventi di manutenzione straordinaria. Per la realizzazione di una nuova recinzione è stata presentata SCIA il 06.11.2013, mentre la recinzione preesistente era stata autorizzata con A.E. n. 14 del 20.02.1979.

Per l'installazione e sostituzione di insegne è stata rilasciata A.E. n. 92 del 26.04.1999. In data 12.02.1986 è stata presentata istanza di Condono Edilizio n. 149 ai sensi della Legge 47/85 per il quale non si è configurato il silenzio-assenso a seguito di mancato versamento del conguaglio degli oneri per un importo di 1702,42 € richiesti in data 17.06.2002. Il condono è stato richiesto per l'ampliamento della superficie coperta, realizzazione di pensiline, modifiche interne e opere minori.

Per il rilascio della Concessione n. 186/81 è stato costituito vincolo limitativo a costruire; il terreno di proprietà, censito in quella data con i mappali 505 e 513 del Foglio 1 di 1485 mq, è stato vincolato come area di pertinenza del fabbricato da ampliare. L'atto di vincolo è del notaio Marina Gramaticopolo, rep. 13100 del 08.10.1981.

L'edificio, identificato al Catasto del Comune di Concordia Sagittaria con il n. 1332 sub. 1, confina a Nord con i mappali 122 e 512, a Nord Ovest con il mappale 125, a Sud Est con via Levada, a Sud Ovest con i mappali 123 e 507. L'area di base e di pertinenza dell'edificio è rappresentata dal mappale 1332 di Ha 00.14.85. Il lotto è recintato su tre lati. L'accesso è da via Levada e l'area scoperta è asfaltata e destinata a parcheggio/esposizione auto.

Il capannone si sviluppa su di un piano, con corpo a Sud Est a due piani.

Al piano terra vi sono un locale ad uso officina, un'area centrale ad uso officina di 241 mq, di cui 128 mq a destinazione commerciale per la vendita degli autoveicoli, un magazzino, un deposito, zona spogliatoio e bagni con ripostiglio sul retro, un locale ad uso guardiola e un ufficio. Al primo piano si trova un locale ad uso archivio. Si veda allegato 24.

Le strutture sono in cemento armato, il corpo principale presenta copertura piana realizzata mediante travi prefabbricate in cemento, i corpi laterali presentano copertura piana in solai di latero-cemento. L'edificio non è coibentato termicamente perché eseguito prima del DM 23.11.1982.

Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e vetro. I portoni di accesso all'officina sono in lamiera verniciata e vetro singolo. Le parti inferiori delle pareti interne dell'officina presentano pittura lavabile e o piastrelle. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle. Il ripostiglio materiali esterno a Nord Ovest presenta struttura metallica e tamponamento in lastre di plexiglass e copertura in eternit.

La scala interna che conduce all'archivio è rivestita in marmo. Gli scarichi pluviali sono esterni. Esiste impianto di climatizzazione estiva ed invernale tramite pompe di calore aria-aria per l'ufficio ed il magazzino, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico da 1,40 kW. I ventilconvettori situati nell'archivio al primo piano non sono funzionanti in quanto privi di rete di distribuzione. L'impianto elettrico è a vista e dichiarato conforme nel 18.09.1996. Le linee elettriche sono a 220 e 380 V.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **523,12**

L'immobile è posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1978 con successivi ampliamenti

L'edificio è stato completato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 126; ha un'altezza utile interna di circa m. 5,05 m per il corpo centrale

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Presenza di tracce di infiltrazioni da copertura, la quale necessita di intervento di manutenzione ordinaria

**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 prezzo di mercato di € 400,00.

| Destinazione                          | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---------------------------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| superficie artigianale al piano terra | sup lorda di pavimento | 1,00   | 329,00                 | € 400,00        |
| area commerciale al piano terra       | sup lorda di pavimento | 1,25   | 167,50                 | € 400,00        |
| archivio primo piano                  | sup lorda di pavimento | 1,00   | 47,80                  | € 400,00        |
| ripostiglio piano terra               | sup lorda di pavimento | 0,50   | 7,90                   | € 400,00        |
| <b>552,20</b>                         |                        |        |                        |                 |

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 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 Concordia Sagittaria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Concordia Sagittaria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: €. 580,00 - 730,00 (capannoni industriali in zona periferica/artigianale Levada-Giusto a Concordia Sagittaria in ottimo di conservazione);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Venezia: €. 655,00 (capannoni industriali in zona periferica/artigianale Levada-Giusto a Concordia Sagittaria in ottimo di conservazione).

**16.2 Valutazione corpi:****A - Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

| <i>Destinazione</i>                      | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| superficie artigianale<br>al piano terra | 329,00                            | € 400,00               | € 131.600,00              |
| area commerciale al<br>piano terra       | 167,50                            | € 400,00               | € 67.000,00               |
| archivio primo piano                     | 47,80                             | € 400,00               | € 19.120,00               |
| ripostiglio piano terra                  | 7,90                              | € 400,00               | € 3.160,00                |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore Corpo                       | € 220.880,00 |
| Valore Accessori                   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero          | € 220.880,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 220.880,00 |

**Riassunto:**

| <i>ID</i>     | <i>Immobile</i>                                             | <i>Superficie<br/>Lorda</i> | <i>Valore intero<br/>medio<br/>ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|---------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| A - Capannone | Fabbricati<br>costruiti per<br>esigenze<br>industriali [D7] | 552,20                      | € 220.880,00                                 | € 220.880,00                      |

**16.3** Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 15% ) € 33.132,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.300,00

Spese per contributo oneri pratica condono, sanzioni e interessi in applicazione art. 42 e 43 DPR 380/2001

€ 4.548,00

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

**16.4** Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **181.900,00**

Data generazione:  
28-10-2022

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