
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BRAMITO SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **181/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2023 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
DEPOSITO/MAGAZZINO
CON TERRENO**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082
Azzano Decimo (PN)

Telefono: 3388970936

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Giacomo snc (SP 70) - Portogruaro (VE) - 30028

Lotto: 001 - DEPOSITO/MAGAZZINO CON TERRENO

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: (CF:) nato a (VE) il , foglio 51, particella 260, indirizzo Via San Giacomo snc, piano T, comune Portogruaro (G914), categoria C/2, classe 6, consistenza 200 mq., superficie 404 mq., rendita € 247,90, (CF:) nato a (VE) il , sezione censuaria Portogruaro (G914), foglio 51, particella 253, qualità seminativo, classe 04, superficie catastale 00.02.40, reddito dominicale: € 1,41, reddito agrario: € 0,81

2. Possesso

Bene: Via San Giacomo snc (SP 70) - Portogruaro (VE) - 30028

Lotto: 001 - DEPOSITO/MAGAZZINO CON TERRENO

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Giacomo snc (SP 70) - Portogruaro (VE) - 30028

Lotto: 001 - DEPOSITO/MAGAZZINO CON TERRENO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Giacomo snc (SP 70) - Portogruaro (VE) - 30028

Lotto: 001 - DEPOSITO/MAGAZZINO CON TERRENO

Corpo: A

Creditori Iscritti: BRAMITO SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: Via San Giacomo snc (SP 70) - Portogruaro (VE) - 30028

Lotto: 001 - DEPOSITO/MAGAZZINO CON TERRENO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Giacomo snc (SP 70) - Portogruaro (VE) - 30028

Lotto: 001 - DEPOSITO/MAGAZZINO CON TERRENO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Giacomo snc (SP 70) - Portogruaro (VE) - 30028

Lotto: 001 - DEPOSITO/MAGAZZINO CON TERRENO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Giacomo snc (SP 70) - Portogruaro (VE) - 30028

Lotto: 001 - DEPOSITO/MAGAZZINO CON TERRENO

Prezzo da libero: € 35.560,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

, con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 16-06-2023, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 21-09-2023, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Portogruaro (VE)**
Via San Giacomo snc (SP 70)

Lotto: 001 - DEPOSITO/MAGAZZINO CON TERRENO

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

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

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via San Giacomo snc (SP 70)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(CF:) nato a PORTOGRUARO (VE) il

foglio 51, particella 260, indirizzo Via San Giacomo snc, piano T, comune Portogruaro (G914), categoria C/2, classe 6, consistenza 200 mq., superficie 404 mq., rendita € 247,90

Confini: con il mappale 253 del foglio 51 forma un unico corpo immobiliare confinante con strada e con mappali n. 254,234,36,37 tutti del f. 51 salvo altri

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

(CF:) nato a (VE) il
sezione censuaria Portogruaro (G914), foglio 51, particella 253, qualità seminativo,
classe 04, superficie catastale 00.02.40, reddito dominicale: € 1,41, reddito agrario: €
0,81

Derivante da: con il mappale 260 del foglio 51 forma un unico corpo immobiliare
confinante on strada e con mappali n. 254,234,36,37 tutti del f. 51 salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: si precisa che nel lato nord del magazzino più grande, è stata installata una
tettoia provvisoria (non stabilmente infissa al suolo) con sottostante box prefabbricato
mobile, che andranno rimossi in quanto opere non autorizzate e non sanabili (vedasi
allegato n. 04 foto pagina 11-12-13).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima (un deposito, un magazzino ed un piccolo appezzamento di
terreno) sono ubicati in aperta campagna lungo la Strada Provinciale n. 70 Via San
Giacomo all'altezza dei civici 80 e 119, che collega Portogruaro alla frazione di
Lugugnana

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi privati

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Latisana a 17 km.

Attrazioni paesaggistiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Portogruaro>.

Attrazioni storiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Portogruaro>.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BRAMITO SPV SRL contro ; A rogito di
Ufficiale Giudiziario in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 30/11/2022 ai
nn. 43785/31165.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabili.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Millesimi di proprietà: non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna segnalazione.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non necessario.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna segnalazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuna segnalazione.

Avvertenze ulteriori: nessuna segnalazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - proprietario per 1/6; -
proprietario per 1/6; -
proprietario per 1/6; -
proprietaria per 1/6; - proprietario per 1/6; -
proprietaria per 1/6, **dal 02/01/2015 al**

19/12/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: * successione legittima in morte di

(denuncia di successione registrata a Portogruaro il 4 novembre 1985 al n. 56 vol. 242, trascritta a Venezia il 9 novembre 1985 ai n.ri 17849/13602); accettazione tacita di eredità trascritta a Venezia il 02-01-2017 ai nn. 213/133; * successione legittima in morte di

(dichiarazione di successione registrata a Portogruaro il 30 marzo 2015 al n. 219 vol. 9990, trascritta a Venezia il giorno 11 maggio 2015 ai n.ri 12434/8859).

Titolare/Proprietario: proprietario per 1/1 **dal 19/12/2016 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Sperandeo Maria Luisa, in data 19/12/2016, ai nn. 66623/32814; registrato a Pordenone, in data 02/01/2017, ai nn. 7/1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 51728

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: ampliamento fabbricato esistente connesso all'attività agricola

Oggetto: sanatoria

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2016 al n. di prot. 49719

Numero pratica: n. 51729

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: ampliamento fabbricato esistente connesso all'attività agricola

Oggetto: sanatoria

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2016 al n. di prot. 49719

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: si precisa che nel lato nord del deposito più grande, è stata installata una tettoia provvisoria (non stabilmente infissa al suolo) con sottostante box prefabbricato mobile, manufatti che andranno rimossi in quanto opere non autorizzate e non sanabili (vedasi allegato n. 04 foto pagina 11-12-13)

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano degli Interventi (PI) – Variante n. 5 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 02.03.2015;
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea E2 - Agricola Integra; Artt. 35 e 39 delle NTO del PI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Altro:	vedasi allegato n. 03
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Il lotto oggetto di stima è composto dai seguenti beni immobili, ubicati in aperta campagna:

A) mapp. 260 della superficie catastale di mq. 1.799 nel quale insistono due edifici vetusti, uno destinato a deposito attrezzi agricoli e l'altro a magazzino;

B) piccolo appezzamento di terreno adiacente al mapp. 260 della superficie catastale di mq. 240.

I beni di cui al punto A) hanno l'accesso attraverso passo carraio privo di cancello, da un percorso in ghiaia laterale alla Strada Provinciale n. 70 Via San Giacomo all'altezza dei civici 80 e 119, che collega Portogruaro alla frazione di Lugugnana.

Il deposito attrezzi agricoli della superficie complessiva di mq. 175, si sviluppa su un unico piano ed ha struttura portante verticale in blocchi di cemento, copertura con struttura portante in legno e manto in lastre di fibrocemento contenenti amianto seriamente danneggiate, per le quali devono essere previste operazioni di bonifica mediante rimozione, incapsulamento o sconfinamento dell'amianto (nella valutazione finale si è tenuto conto di tale indicazione), serramenti in legno con vetro semplice, pavimentazione in battuto di cemento. La copertura dello stesso, in seguito agli eventi atmosferici del luglio scorso, ha subito gravi danni come rilevabile dalla documentazione fotografica. Si precisa che nel lato nord dello stesso deposito, è stata installata una tettoia provvisoria (non stabilmente infissa al suolo) con sottostante box prefabbricato mobile, manufatti che andranno rimossi in quanto opere non autorizzate e non sanabili (vedasi allegato n. 04 foto pagina 11-12-13) ed inoltre, nel lato sud, sono installati alcuni pannelli fotovoltaici che alimentano il magazzino adiacente, e visto che gli stessi sono di proprietà del figlio dell'esecutato, non sono stati presi in considerazione nella valutazione del compendio immobiliare.

Il magazzino della superficie complessiva di mq. 58, si sviluppa su un unico piano ed ha struttura portante verticale in mattoni pieni, copertura con struttura portante in legno e manto in tegole di laterizio, serramenti in legno con vetro semplice, pavimentazione in battuto di cemento. Anche in questo caso la copertura ha subito dei danni in seguito agli eventi atmosferici tant'è che è completamente avvolta da teli in nylon atti ad impedire infiltrazioni di acqua piovana nei vani sottostanti.

Gli immobili risultano sprovvisti di allacciamenti all'acquedotto, al gas ed alla linea elettrica.

Il terreno di pertinenza risulta recintato sui lati nord, est ed ovest mentre sul lato sud, a confine con il mappale 234, la recinzione è presente per un breve tratto.

Nel complesso i fabbricati versano in pessimo stato di manutenzione e conservazione risultando di fatto limitata la possibilità del loro utilizzo ai fini per i quali sono stati a suo tempo edificati.

Il bene di cui al punto B) è un terreno incolto ed abbandonato di forma lunga e stretta lungo il lato nord/sud; la larghezza del mappale è di circa ml. 3,80 per una lunghezza di ml. 63 circa. Il lato corto a sud confina con il mappale 260 che è la pertinenza degli edifici di cui al punto A); l'altro lato corto a nord confina con la strada provinciale e non ha sbocco pedonale e/o carraio sulla stessa; i lati lunghi ad ovest (verso mapp. 37) ed a est (verso mapp. 254), sono dotati di recinzione che, a detta del proprietario, costituiscono identificazione del confine di proprietà. Così come si presenta, il terreno non ha una conformazione tale da individuarne un utilizzo produttivo se non ad orto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **233,00**

E' posto al piano: T

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: **pessimo**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra con destinazione locale deposito attrezzi agricoli mq. 175 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra con destinazione magazzino mq. 58 (arrotondati).

Il coefficiente utilizzato è pari ad 1 per entrambi gli edifici.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locale deposito attrezzi agricoli	sup reale lorda	1,00	175,00	€ 180,00
magazzino	sup reale lorda	1,00	58,00	€ 180,00
233,00				

Accessori:

A

1. Terreno annesso Identificato al n. f. 51 m. 253
 Posto al piano terra
 Sviluppa una superficie complessiva di 240 mq.
 Destinazione urbanistica: Zona Territoriale Omogenea E2 - Agricola
 Integra; Artt. 35 e 39 delle NTO del PI
 Valore a corpo: € **720,00**
- Note: trattasi di terreno incolto ed abbandonato di forma lunga e stretta lungo il lato nord/sud; la larghezza del mappale è di circa ml. 3,80 per una lunghezza di ml. 63 circa. Il lato corto a sud confina con il mappale 260 che è la pertinenza degli edifici oggetto di stima; l'altro lato corto a nord confina con la strada provinciale e non ha sbocco pedonale e/o carraio sulla stessa; i lati lunghi ad ovest (verso mapp. 37) ed a est (verso mapp. 254), sono dotati di recinzione che, a detta del proprietario, costituiscono confine di proprietà.

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

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari

su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di due magazzini con piccolo appezzamento di terreno adiacente che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano convenientemente divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 180,00.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - banca dati anno 2022 - semestre 2, fascia/zona extraurbana/zone rurali e frazioni, codice zona R1, microzona catastale n. 0, destinazione residenziale, abitazione civile in normale stato conservativo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): minimo € 800/mq. - massimo € 1.100/mq.;

Altre fonti di informazione:

Siti internet specializzati nelle vendite immobiliari:

- vendita rustico da ristrutturare di 560 mq. in laterale di via San Giacomo e in strada chiusa a € 48.000

- Borsinoimmobiliare.it:

abitazioni in stabili di 2° fascia, quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona valore medio € 830/mq.

box auto e autorimesse valore medio € 646/mq.

MAGAZZINI valore medio € 543/mq.

8.2 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locale deposito attrezzi agricoli	175,00	€ 180,00	€ 31.500,00
magazzino	58,00	€ 180,00	€ 10.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.940,00
Rimozione e bonifica materiale contenente amianto	€ -7.500,00
Valore Corpo	€ 34.440,00
Valore Accessori	€ 720,00
Valore complessivo intero	€ 35.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.160,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Terreno annesso	233,00	€ 35.160,00	€ 35.160,00

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%)

€ 5.274,00

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:€ **29.886,00**

Note finali dell'esperto:

recapito telefonico del Sig.

Allegati

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;

allegato 3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;

allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;

allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;

allegato 8: ESTRATTO ATTO MATRIMONIO.

Data generazione:

04-10-2023 11:10:10

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin