
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **138/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Geom. Angelo Franco Bortolus
Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H
Partita IVA: 00382750933
Studio in: Piazza Garibaldi 21 - 33082 Azzano Decimo
Telefono: 0434647394
Fax: 0434424654
Email: info@studiobortolus.it
Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Lemene n.1 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED],

- foglio 1, particella 127, subalterno 3, indirizzo Strada Lemene n. 1, piano T-1, comune Caorle, categoria C1, classe 5, consistenza 614mq, superficie 664mq, rendita € 4.122,36

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED],

- foglio 1, particella 127, subalterno 5, indirizzo Strada Lemene n. 1, piano T-1, comune Caorle, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 143mq, rendita € 251,77

Corpo: C

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED],

- foglio 1, particella 127, subalterno 4, indirizzo Strada Lemene n. 1, piano T, comune Caorle, categoria C2, classe 8, consistenza 218mq, superficie 240mq, rendita € 157,62

2. Possesso

Bene: Strada Lemene n.1 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Lemene n.1 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Lemene n.1 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

Corpo: C

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Strada Lemene n.1 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

Corpo: B

Comproprietari:

Corpo: C

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Strada Lemene n.1 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Lemene n.1 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Lemene n.1 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 410.000,00

Beni in **Caorle (VE)**
Strada Lemene n.1

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (VE), Strada Lemene n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

- foglio 1, particella 127, subalterno 3, indirizzo Strada Lemene n. 1, piano T-1, comune Caorle, categoria C1, classe 5, consistenza 614mq, superficie 664mq, rendita € 4.122,36.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto è presente una tettoia non rilevata sul posto ed inoltre lievi difformità forometriche. Si dovrà sanare presentando una pratica Docfa oltre ad una pratica Pregeo per la sistemazione della mappa.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (VE), Strada Lemene n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 1, particella 127, subalterno 5, indirizzo Strada Lemene n. 1, piano T-1, comune Caorle, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 143mq, rendita € 251,77.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto l'immobile non è completato oltre a presentare una diversa distribuzione interna. Si dovrà sanare presentando una pratica Docfa

per la sistemazione al NCEU.

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caorle (VE), Strada Lemene n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],

-foglio 1, particella 127, subalterno 4, indirizzo Strada Lemene n. 1, piano T, comune Caorle, categoria C2, classe 8, consistenza 218mq, superficie 240mq, rendita € 157,62.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto presenti lievi difformità forometriche. Si dovrà sanare presentando una pratica Docfa per la sistemazione al NCEU.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un immobile nella zona periferica di Caorle.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: Vicinanza a centro balneare.

Attrazioni storiche: Centro storico di Caorle.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (VE), Strada Lemene n.1

Libero

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (VE), Strada Lemene n.1

Libero

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caorle (VE), Strada Lemene n.1

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 24/06/2015 ai nn. 64815/31234; Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/06/2015 ai nn. 17960/2938; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 07/10/2021 ai nn. 1641 iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/11/2021 ai nn. 39916/28737.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B - C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (VE), Strada Lemene n.1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile reperire i dati relativi al generatore di calore. L'impianto è dismesso da parecchio tempo.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (VE), Strada Lemene n.1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è in fase di ristrutturazione e privo di impianti.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caorle (VE), Strada Lemene n.1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è privo di impianti.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 19/02/2015**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sgorlon Maria, in data 21/12/1998, ai nn. 12282; trascritto a , in data 29/12/1998, ai nn. 33571/22209.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà dal 19/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 19/02/2015, ai nn. 200; trascritto a Venezia, in data 13/03/2015, ai nn. 6533/4793.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento del fabbricato esistente

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 18/06/1972 al n. di prot. 316/71

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1973 al n. di prot. 316/71

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sopraelevazione del fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 17/07/1975 al n. di prot. 129/75

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione/concessione

Per lavori: concessione/autorizzazione in sanatoria per le opere abusivamente eseguite

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 26/09/1985 al n. di prot. 3

Rilascio in data 02/12/1997 al n. di prot. 21692

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1997 al n. di prot. 21692

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/09/1999 al n. di prot. 187/99

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia comportante modifiche interne ai locali ad uso commerciale collocati al piano terra.

Presentazione in data 23/10/2015 al n. di prot. 215

Abitabilità/agibilità in data 19/11/2015 al n. di prot. 38141

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Cila per interventi di edilizia libera

Per lavori: L'intervento riguarda esclusivamente il piano primo. Il numero delle camere rimane invariato, si interviene solo con lo spostamento di alcune tramezze interne al fine di ottenere una maggiore fruizione

Presentazione in data 13/04/2016 al n. di prot. 166

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento del fabbricato esistente

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 18/06/1972 al n. di prot. 316/71

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1973 al n. di prot. 316/71

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sopraelevazione del fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 17/07/1975 al n. di prot. 129/75

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione/concessione

Per lavori: concessione/autorizzazione in sanatoria per le opere abusivamente eseguite

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 26/09/1985 al n. di prot. 3

Rilascio in data 02/12/1997 al n. di prot. 21692

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1997 al n. di prot. 21692

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed e-

dilizie.

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/09/1999 al n. di prot. 187/99

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Cila per interventi di edilizia libera

Per lavori: L'intervento riguarda esclusivamente il piano primo. Il numero delle camere rimane invariato, si interviene solo con lo spostamento di alcune tramezze interne al fine di ottenere una maggiore fruizione

Presentazione in data 13/04/2016 al n. di prot. 166

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento del fabbricato esistente

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 18/06/1972 al n. di prot. 316/71

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1973 al n. di prot. 316/71

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sopraelevazione del fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 17/07/1975 al n. di prot. 129/75

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione/concessione

Per lavori: concessione/autorizzazione in sanatoria per le opere abusivamente eseguite

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 26/09/1985 al n. di prot. 3

Rilascio in data 02/12/1997 al n. di prot. 21692

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1997 al n. di prot. 21692

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caorle (VE),

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/09/1999 al n. di prot. 187/99

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caorle (VE),

Numero pratica: 187

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Rimozione della copertura in Eternit del fabbricato con riferimento del manto di copertura senza variazione di sagoma e volumetria.

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 26/08/2016 al n. di prot. 26960

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Presentazione CILA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto l'immobile presenta leggere difformità interne. Si dovrà provvedere alla riduzione a conformità con presentazione di CILA.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Presentazione CILA: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto l'immobile presenta leggere difformità interne e l'immobile non risulta completato. Si dovrà provvedere alla presentazione di una CILA di completamento e variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Presentazione CILA: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto l'immobile presenta leggere difformità interne. Si dovrà provvedere alla presentazione di una CILA per riduzione a conformità.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (Allegato 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Area sottoposta a vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,3 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml 10

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (Allegato 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Area sottoposta a vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,3 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml 10

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (Allegato 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Area sottoposta a vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,3 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml 10

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato ad uso commerciale ricettivo, già destinato a birreria. L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Lemene e di Strada Durisi, costeggiata dal Fiume Lemene. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica. Il fabbricato oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 127, che confina a nord con il mappale 122, a est con la Strada Durisi, a Ovest con il mappale 56 e a sud con la pubblica Via Lemene (Allegato 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: fabbricato completo di servizi igienici, spogliatoi, cucina e magazzini, oltre ad una sala ristorante situata al piano primo anch'essa dotata di servizi igienici. La struttura si presenta abbandonata da tempo, ma in un discreto stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **780,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio.

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno ed in metallo;
- Davanzali e soglie in marmo.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile.
- I bagni presenti sono dotati dei principali sanitari;
- I pavimenti sono in piastrelle e in legno;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita e su elettrocanale nelle zone cucina e magazzino;
- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è del tipo autonomo con diffusione ad aria su canali a soffitto;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie piano terra	sup reale lorda	1,00	490,00	€ 500,00
Superficie piano primo	sup reale lorda	1,00	290,00	€ 500,00
			780,00	

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

Descrizione e Consistenza:

Il corpo B oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare ad uso appartamento in fase di ristrutturazione. L'intero complesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Lemene e di Strada Durisi, costeggiata dal Fiume Lemene. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica. Il fabbricato oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 127, che confina a nord con il mappale 122, a est con la Strada Durisi, a Ovest con il mappale 56 e a sud con la pubblica Via Lemene (Allegato 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: al piano terra si accede all'ingresso con un bagno e adiacente ripostiglio, tramite le scale interne si accede al piano primo dove, dai progetti esaminati si ricaveranno un pranzo-soggiorno, tre camere, un ripostiglio e due bagni.

Allo stato attuale, come evidente dalla documentazione fotografica (Allegato 4) risulta al grezzo, con delle pareti ancora da eseguire.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **176,00**

Stato di manutenzione generale: scarso.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in legno;
- La copertura con struttura portante in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio e cartongesso.

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in PVC ed in alluminio e ante d'oscuro in legno.
- Davanzali e soglie in marmo.

FINITURE INTERNE: non presenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie piano terra	sup reale lorda	1,00	22,00	€ 400,00
Superficie piano primo	sup reale lorda	1,00	116,00	€ 400,00
Superficie terrazzo	sup reale lorda	0,30	11,40	€ 400,00

149,40

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

Descrizione e Consistenza:

Il corpo C oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare ad uso magazzino. L'intero com-

plesso immobiliare si distribuisce sul fronte della strada di via Lemene e di Strada Durisi, costeggiata dal Fiume Lemene. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica. Il fabbricato oggetto di esecuzione, eretto nel mappale 127, che confina a nord con il mappale 122, a est con la Strada Durisi, a Ovest con il mappale 56 e a sud con la pubblica Via Lemene (Allegato 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: al piano terra si trovano diversi locali adibiti a magazzino oltre ad un wc.

Esternamente è presente un box prefabbricato che dovrà essere rimosso. Lo stato di manutenzione è pessimo con evidenti infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio e strutture metalliche;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura metallica e tavolato con sovrastante guaina in rovina;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio.

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in metallo.

FINITURE INTERNE:

- I pavimenti sono in piastrelle e in cemento liscio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie magazzino con struttura iniziale	sup reale lorda	1,00	138,00	€ 200,00
Superficie tettoia a magazzino	sup reale lorda	1,00	104,00	€ 150,00

242,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta 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 (Euro 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 un'unica abitazione con pertinenza, per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Caorle;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.),
Borsinoimmobiliare.it,
Operatori della zona.

8.2 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 390.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie piano terra	490,00	€ 500,00	€ 245.000,00
Superficie piano primo	290,00	€ 500,00	€ 145.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 390.000,00
Valore Finale			€ 390.000,00
Valore corpo			€ 390.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 390.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 390.000,00

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie piano terra	22,00	€ 400,00	€ 8.800,00
Superficie piano primo	116,00	€ 400,00	€ 46.400,00
Superficie terrazzo	11,40	€ 400,00	€ 4.560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 59.760,00

Valore Finale € 59.760,00

Valore corpo € 59.760,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 59.760,00

Valore complessivo diritto e quota € 59.760,00

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie magazzino con struttura iniziale	138,00	€ 200,00	€ 27.600,00
Superficie tettoia a magazzino	104,00	€ 150,00	€ 15.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 43.200,00

Valore Finale € 43.200,00

Valore corpo € 43.200,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 43.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 43.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	780,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00
B	Abitazione di tipo economico [A3]	149,40	€ 59.760,00	€ 59.760,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	242,00	€ 43.200,00	€ 43.200,00

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%)

€ 73.944,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **410.516,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **410.000,00**

Allegati:

Allegato 1 – Documentazione catastale, p.r.g. e n.t.a.;

Allegato 2 – Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso, Insussistenza di
contratti d'affitto in corso;

Allegato 3 – Pratiche comunali;

Allegato 4 – Documentazione fotografica;

Allegato 5 – Atto di provenienza.

Data generazione:

31-10-2025 11:10:30

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus