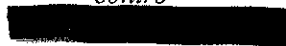


Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494--fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 339/16 R.G.Es.

promossa da
INTESA SANPAOLO S.p.A.
contro



RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa SanPaolo S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **339/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: STRADA BRUSSA 495-501 - Brussa - Caorle (Venezia) - 30021

Descrizione zona: Zona ai limiti di nord-est del comune di Caorle quasi a confine con il comune di Portogruaro, scarsamente abitata e nelle immediate vicinanze della viabilità ordinaria extraurbana secondaria - SP 70 della Brussa

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Bar/Unità abitativa e garage

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 6, particella 16, subalterno 6, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, superficie 26 mq, rendita € 39,66, [REDACTED], foglio 6, particella 16, subalterno 16, categoria C/1, classe 8, consistenza 126 mq, superficie 135 mq, rendita € 1366,54, [REDACTED], foglio 6, particella 16, subalterno 17, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale 57 mq, totale escluso aree scoperte mq 57, rendita € 241,70

2. Possesso

Bene: STRADA BRUSSA 495-501 - Brussa - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Bar/Unità abitativa e garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: STRADA BRUSSA 495-501 - Brussa - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Bar/Unità abitativa e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: STRADA BRUSSA 495-501 - Brussa - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Bar/Unità abitativa e garage

Creditori Iscritti: Intesa SanPaolo S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: STRADA BRUSSA 495-501 - Brussa - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Bar/Unità abitativa e garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: STRADA BRUSSA 495-501 - Brussa - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Bar/Unità abitativa e garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: STRADA BRUSSA 495-501 - Brussa - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Bar/Unità abitativa e garage

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: STRADA BRUSSA 495-501 - Brussa - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Prezzo da libero: € 150.000,00

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione Brussa - STRADA BRUSSA 495-501

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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: Bar/Unità abitativa e garage.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Brussa, STRADA BRUSSA 495-501

Note:

Bar collocato al *Piano terra* con metratura pari a 171,70 mq (da rilievo e comparazione cartografica - Vedi All.to 2 e 6)

Appartamento di 4 vani (da visura catastale - Vedi All.to 2) collocato al *Piano Primo* dello stesso corpo edilizio del Bar, con metratura pari a 71,65 mq (da rilievo e comparazione cartografica - Vedi All.to 2 e 6)

Garage collocato al *Piano Terra* con metratura pari a mq 26,18 (da visura catastale e rilievo/comparazione cartografica- Vedi All.to 2 e 6)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 6, particella 16, subalterno 6, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, superficie 26 mq, rendita € 39,66

Derivante da: Atto di compravendita in data 11.03.2002 rep. n.18184 Notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 21.03.2002 ai nn.9798/6998. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.6 n.16 sub 6.

- 09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 6 - Confini: A nord con il sub 16, ad est con altra proprietà, a sud ed ovest con "corte comune" a tutti i sub presenti.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 6, particella 16, subalterno 16, categoria C/1, classe 8, consistenza 126 mq, superficie 135 mq, rendita € 1366,54

Derivante da: - Atto di compravendita in data 11.03.2002 rep. n.18184 Notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 21.03.2002 ai nn.9798/6998.

- 01.02.2006 variazione n.2207 - diversa distribuzione degli spazi interni: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16.

- 23.01.2007 variazione n.3096 - variazione di classamento: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16.

- 09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16.

- 21.04.2016 variazione n.9797 - aggiornamento planimetrico: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16. - Confini: A nord ed est con altre proprietà, a sud con "corte comune" a tutti i sub presenti e con "corte ad altra ditta", ad ovest con "corte comune".

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 6, particella 16, subalterno 17, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale 57 mq, totale escluso aree scoperte mq 57, rendita € 241,70

Derivante da: Atto di compravendita in data 11.03.2002 rep. n.18184 Notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 21.03.2002 ai nn.9798/6998. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.6 n.16 sub 17.

- 09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 17. - **Confini:** A nord, est e sud: muri perimetrali, ad ovest con altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**;
note: Vedi All.ti 1 2 e Relazione descrittiva inserita.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona nord-est del Comune di Caorle, a destinazione quasi completamente agricola con una componente, perimetrata, di zona residenziale con tipologie abitative di modeste volumetrie ed a ridosso della viabilità provinciale a confine con il comune di Portogruaro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: Castello di Brussa.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio SIRIGNANO PIETRO in data 11/03/2002 ai nn. 18185; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/03/2002 ai nn. 9799/1838; Importo ipoteca: € 222.000,00; Importo capitale: € 111.000,00; Note: Formalità di cancellazione a cura dell'esecuzione con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2016 ai nn. 35013/23380; Formalità di cancellazione a cura dell'esecuzione con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Bar/Unità abitativa e garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica:
D per l'attività Commerciale (Bar)
G per l'Unità abitativa (Residenza)
Note Indice di prestazione energetica: Vedi specifiche in All.to 7
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita.

Note: Storico ventennale (quadro sinottico della provenienza dal ventennio) 1. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario da ante ventennio in forza di:

- Atto di permuta in data 12.12.1974 rep. n.27429 notaio Gianfrancesco Saccardo, trascritto a Venezia il 04.01.1975 ai nn.181/154. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.6 n.16 sub 4, 5, 6,

- 11.01.1990 variazione n.67 - frazionamento, fusione, divisione distrib., classamento: catasto fabbricati soppressione di F.6 n.16 sub 4, 5, 6 e costituzione di F.6 n.16 sub 6, 12, 13.

- 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 6, 12, 13.

- 01.01.1994 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 6, 12, 13.

- 27.02.1996 variazione n.1551 - divisione, fusione e classamento: catasto fabbricati soppressione di F.6 n.16 sub 12 e 13 e costituzione di F.6 n.16 sub 16, 17.

2. [REDACTED] proprietario (quale attuale proprietario) in forza di:

- Atto di compravendita in data 11.03.2002 rep. n.18184 Notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 21.03.2002 ai nn.9798/6998. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16, 17 e 6.

- 01.02.2006 variazione n.2207 - diversa distribuzione degli spazi interni: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16.

- 23.01.2007 variazione n.3096 - variazione di classamento: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16.

- 09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16, 17, 6

- 21.04.2016 variazione n.9797 - aggiornamento planimetrico: catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16.

Note: Sono state indicate solo le variazioni catastali significative per la comprensione del quadro sinottico. Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio:

- Atto di compravendita in data 11.03.2002 rep. n.18184 Notaio Pietro Sirignano, trascritto a Venezia il 21.03.2002 ai nn.9798/6998. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.6 n.16 sub 16, 17, 6. "Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente azione, ragione, diritto, accessione e pertinenza, servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù di cui all'atto in data 11.02.1966 n.21377 di repertorio del notaio Saccardo di Portogruaro, ivi registrato il 03.03.1966 al n.402".

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Progettato e realizzato ante '67, conforme rispetto alle norme urbanistiche con progetti di Condono Edilizio e Cambio di destinazione d'uso ma privo di AGIBILITA'-ABITABILITA' - Vedi estremi dei relativi progetti in All.to 6.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AGIBILITA'/ABITABILITA' mai richiesta successivamente la Pratica di condono Edilizio in Sanatoria regolarmente concessa - Vedi specifica nella parte DESCRITTIVA di questa Relazione.

Regolarizzabili mediante: richiesta di AGIBILITA'/ABITABILITA'

Descrizione delle opere da sanare: NESSUNA
 pratica edilizia per la richiesta di AGIBILITA'/ABITABILITA':

Oneri Totali: € 500,00

Note: vedi specifiche nella parte DESCRITTIVA di questa Relazione Telematica.

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

note: AGIBILITA'/ABITABILITA' mai richiesta successivamente la Pratica di condono Edilizio in Sanatoria regolarmente concessa - Vedi specifica nella parte DESCRITTIVA di questa Relazione.

7.2

Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 08.09.2016
Zona omogenea:	Z.T.O. C1 - Art. 14 - Zone di espansione residenziale - zona territoriale omogenea C1.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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
Rapporto di copertura:	NON PRESENTE
Altezza massima ammessa:	m 10
Volume massimo ammesso:	NON PRESENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **GARAGE (sub 6) - BAR (sub 16) ed Unità abitativa (sub 17)**

U.N.1 - Comune di Caorle, zona-località *Brussa* (VE) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **47**:

I1-2 e **3** - **immobili** inseriti in un lotto di terreno costituito dal mappale 16, oggetto di **E.I. n° 339/16** e riferiti a **tre** sub distinti, 6-16 e 17, insistenti nello stesso corpo edilizio. Collocati all'estremo del lotto, in senso longitudinale, nella sua visione est-ovest, con i primi due: **GARAGE** e **BAR**, rispettivamente **sub 6** e **16** sul lato *sud* ed al Piano Terra ed il terzo: **Unità abitativa - sub 17** sempre sul lato *sud* ma al Piano Primo. Con tipologia architettonica tipica del basso veneto e distinti in:

I1 - GARAGE - foto da **06** a **10**

I2 - BAR - foto da **03** a **05** e da **09** a **35**

I3 - Unità Abitativa - foto **05, 06, 09, 10** e da **36** a **47**

I tre **immobili** prima citati fanno parte di un insieme di edificazioni tra loro adiacenti e confinanti, occupando una porzione pari a quasi il 50% dell'intero mappale 16, Foglio 6 del Comune di Caorle ed oggetto di **E.I. n° 339/16**.

Il sottoscritto **CTU** nomina e descrive, integrando con la *Documentazione Fotografica* (All.to **3**) il primo dei tre **immobili** come:

I1 - GARAGE - (All.to **3** - foto da **06** a **10**) parte di un complesso edilizio e composto da un unico livello: *Piano Terra*. Identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **6** mapp. **16, sub 6**, con la categoria **C6** corrispondente a *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse* e sito in località **Brussa**, *Strada Brussa* al n° 117. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ma attualmente, seppur nel progetto edilizio relativo ad un *Condono Edilizio* (vedi All.to **6**) è riportata la dicitura *garage*, il suo utilizzo è di semplice **magazzino**.

La sua destinazione d'uso, così come riportato nell'Estratto di **Var. P.I. n° 5** al P.R.G.C. (Adottato con DCC n° 23 del 15.05.2016 ed Approvato con DCC n° 58 del 08.09.2016) del Comune di Caorle (vedi All.to **2**) è corrispondente a:

Z.T.O. C1 - Art. 14 - Zone di espansione residenziale - zona territoriale omogenea C1.

L'*Unità Immobiliare*, con tipologia architettonica del tipo prettamente *logistico* e costruita in muratura a blocchi edilizi di latero-cemento e pilastature in cls armato, è composta da **un** singolo spazio d'uso, adiacente e confinante con **stessa** proprietà, per la parete *nord*, **altra** proprietà per la parete *est* e con una **corte comune** per le pareti *sud* ed *ovest* insistenti nel lotto-mappale 16. Ha forma planimetrica regolare, a QUADRATO e la sua superficie nominale da *visura catastale* (vedi All.to **2**) pari a mq **26,00 trova riscontro** con il tot. mq **26,18** dati dal rilevamento grafico

dall'estratto di mappa in scala 1:200, dai progetti di Condono Edilizio in Sanatoria e successivo Cambio di Destinazione d'Uso in scala 1:100 e dal relativo sopralluogo in loco. Detta metratura quindi sarà quella che verrà considerata per il calcolo in merito alla successiva valutazione economica. L'**immobile n° 1** in Esecuzione (*sub 6*) è dotato di un'apertura di generose dimensioni (foto **07**) tipica per la destinazione d'uso originaria, con serramento in lamiera ed apertura a battente sul lato *sud*, di una finestra di limitate dimensioni ed attualmente chiusa nel suo lato *ovest* e di una porta per accedere, dall'interno, al vano *magazzino*, facente parte integrante del successivo *sub 16 (BAR)* ma che attualmente è inutilizzabile data l'occupazione di tutta la parete con oggetti di vario genere.

La tipologia strutturale è quella classica dell'architettura a supporto commerciale molto facilmente fine anni '50, con strutture portanti verticali in cls armato ed orizzontali in latero-cemento. Le pareti perimetrali sono molto probabilmente in blocchi di muratura o mattoni pieni, poi tinteggiate. Progettato e realizzato **non a norma strutturale** (ante '67 - si presume verso la fine degli anni '50) ma conforme rispetto a quelle urbanistiche seppur privo (mai richiesta successivamente al progetto di Condono Edilizio) di AGIBILITA'-ABITABILITA'. In riferimento agli impianti **fissi**, vista la destinazione d'uso, l'immobile è dotato solo di impianto elettrico (punto luce a soffitto) ma **mancante** della certificazione e conformità. La pavimentazione è in piastrelature di piccolo formato (20x20). Il GARAGE in esecuzione, confina: ad **ovest** (foto **09** e **10**) con una corte comune a tutti i sub presenti, a **nord** (foto **08**) con il vano *magazzino* del *sub 16*, ad **est** con altro corpo edilizio di altra proprietà ed a **sud** (foto **06** e **07**) con la parte prospiciente la pubblica strada *Brussa (SP 70)* sempre facente parte della corte comune a tutti i sub presenti citata per il lato *ovest*.

L'immobile in **Esecuzione** corrispondente al corpo edilizio *sub 6* è ubicato in **un unico livello** (vedi scheda catastale in All.to **2** e foto da **06** a **10** in All.to **3**) posto al Piano Terra.

Nello specifico si descrive il corpo GARAGE dove tramite lo specifico serramento (foto **07**) si accede all'unico grande vano (foto **08**) che, come detto, attualmente è usato a semplice **magazzino**.

L'**Immobilie n° 1** in Esecuzione denominato GARAGE e le rispettive parti di esso, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della Scheda Catastale relativamente al suo sviluppo *plani-volumetrico*, sono risultate conformi nella totalità.

I2 - BAR - (All.to **3** - foto da **03** a **05** e da **09** a **35**) parte dell'intero complesso edilizio insistente nel mappale e composto da un unico livello: *Piano Terra*. Identificato cata-

stalmente (vedi All.to 2) al FG 6 mapp. 16, sub 16, con la categoria C1 corrispondente a negozi e botteghe e sito in località **Brussa**, Strada Brussa al n° 113, così come riportato sia nella Nota di trascrizione e sia nella scheda catastale ma di fatto e da riscontro in sopralluogo (part. 3 foto 11) risultante al n° 495. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto utilizzativo, così come riportato nella scheda catastale (vedi All.to 2) e negli unici progetti edilizi di riferimento (vedi All.to 6) relativi al Condono Edilizio in sanatoria (2001) e successivo Cambio di Destinazione d'Uso (2002) di attività commerciale di pubblico esercizio, nota col nome di **Bar al Castello da Capota** relativo ad un corpo edilizio con uno stile architettonico globale ed unitariamente rappresentativo sui generis, in un lotto di terreno con ampio respiro sul lato sud.

La sua destinazione d'uso, così come riportato nell'Estratto di **Var. P.I. n° 5** al P.R.G.C. (Adottato con DCC n° 23 del 15.05.2016 ed Approvato con DCC n° 58 del 08.09.2016) del Comune di **Caorle** (vedi All.to 2) è corrispondente a:

Z.T.O. C1 - Art. 14 - Zone di espansione residenziale - zona territoriale omogenea C1.

L'Unità Immobiliare, con tipologia architettonica del tipo prettamente commerciale, è composta da **un** singolo spazio abitativo adiacente e confinante con altre proprietà e collocata nella parte sud del lotto-mappale 16, a ridosso del pubblico incrocio (SP 70) in località **Castello di Brussa**. Ha forma planimetrica abbastanza regolare, a forma di *T* rovesciata verso sud, la cui superficie nominale da visura catastale (vedi All.to 2) pari a mq **135,00 non trova riscontro** con il tot. mq **171,70** dati dal rilevamento grafico dall'estratto di mappa in scala 1:200, dai progetti di Condono Edilizio in Sanatoria e successivo Cambio di Destinazione d'Uso in scala 1:100 e dal relativo sopralluogo in loco. Detta metratura quindi sarà quella che verrà considerata per il calcolo in merito alla successiva valutazione economica. L'**immobile n° 2** in Esecuzione (sub 16) occupa tutta la parte sud del Piano Terra degli immobili insistenti nel mappale 16, sviluppandosi longitudinalmente nel senso est-ovest dello stesso lotto mappale ed è in aderenza-adiacenza agli altri immobili presenti e di diversa proprietà. I locali in oggetto di Esecuzione sono destinati a *Bar-Caffè-Snack* a nome **Bar al Castello da Capota**. Detto corpo edilizio ha, sul suo lato sud un generoso piazzale-spiazzo, con la parte verso ovest di **altra** proprietà, compiacente, e la parte est in **corte comune** a se stesso ed altri sub (6, 12, 13 e 16) che chiude immaginariamente il perimetro edilizio dell'intero comparto urbanistico, lasciando "aria" e spazio in riferimento alla pubblica viabilità (All.to 3 - foto 09 e 10) sul lato ovest si affaccia direttamente sul pubblico incrocio tra le direttrici delle ripetute SP 70 della Brus-

sa e sui lati *nord* ed *est* in aderenza-adiacenza ad **altre** proprietà insistenti sul lotto mappale 16. Il *corpo edilizio* in oggetto di **Esecuzione** (*sub 16*) al suo esterno e per i suoi lati *sud* ed *ovest*, come detto, gode di un ampio spazio (in particolare sul lato *sud*) scoperto ma "riparato" da alcuni tendoni su telaio di tubi in lamiera zincata amovibili, utile al posizionamento di tavoli e/o attrezzature suppletive o di semplice stazionamento di clienti, qualunque possano essere a seconda dell'attività posta al suo interno. Ha dimensioni (foto da **09** a **35**) plano-volumetriche nella media per tipologia ed anno di realizzazione (ante '67 - si presume verso la fine degli anni '50) e, per il periodo e destinazione d'uso, un po' sovrastimato per i parametri di utilizzazione dei luoghi, seppur e comunque adeguate al contesto abitativo limitrofo. La tipologia strutturale è quella classica dell'architettura commerciale, molto facilmente fine anni '50, con strutture portanti verticali in cls armato ed orizzontali in laterocemento. Le pareti perimetrali sono molto probabilmente in blocchi di muratura o mattoni pieni, poi tinteggiate. Progettato e realizzato **non a norma strutturale** (edificio ante '67) ma conforme rispetto a quelle urbanistiche seppur privo (mai richiesta successivamente al progetto di *Condominio Edilizio*) di AGIBILITA'-ABITABILITA'. In riferimento agli impianti **fissi** si hanno i seguenti riscontri: **a)** l'impianto idro-termo-sanitario non è presente in tutti i vani cui necessita ed è "sostituito" con la presenza di n° **3 split** (unità di climatizzazione interna) operativi e regolati da un'unica **unità di climatizzazione esterna** (refrigeratore e pompa di calore raffreddato ad aria) posta all'esterno del vano **magazzino** (part. 3 foto **29** e part. 2 foto **30**) che però e data la mancanza di una scheda elettronica matrice, non è funzionante. **b)** la **presenza** di uno **scaldabagno elettrico** da 25L (Marca **Like** mod. **CKR/525 TE - 8bar - 1200W** - foto **33**) utile in questo *Piano Terra* per la produzione di acqua calda sanitaria del solo (foto **35**) vano **cucina**. **c)** l'impianto elettrico (il cui *quadro generale* è indicato con 1 nella foto **15** e visibile in foto **16**) **è a norma** e comprensivo di adeguata **certificazione e conformità** (vedi All.to **6**) per il solo *Piano Terra*. La pavimentazione è tutta in **pannelli-listoni** di **laminato** finto legno, di recente installazione, mentre la zona bagni è tutta piastrellata a piccolo formato (15x30). La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice e di discreto impatto estetico per il contesto abitativo limitrofo. L'edificio, come detto, è adiacente ed in aderenza agli altri edifici presenti ed insistenti nel lotto mappale ma tutti comunque isolati dal contesto urbano.

Il **BAR** in esecuzione, confina: ad **ovest** (foto **03-04** e **06-10**) con una *corte comune*, a **nord** (foto **03-04-05** e **10**) con altre proprietà, ad **est** con altro *corpo edilizio* in

aderenza-adiacenza di altra proprietà ed a **sud** (foto **04-06-09** e **10**) con una parte, più ad est, a corte comune a tutti i sub presenti ed altre due, distinte (vedi scheda catastale in All.to 2) a semplice corte comune.

L'immobile in **Esecuzione** corrispondente al corpo edilizio sub 16 è ubicato in **un unico livello** (vedi scheda catastale in All.to 2 e foto da **03** a **05** e da **09** a **35** in All.to 3) posto al Piano Terra.

In questo Piano Terra (foto da **09** a **11**) ci sono **due ingressi** (part. 4a e 5 foto **09** e **13**) più **una** ulteriore **uscita** (part. 3 foto **27**) e (part. 1 foto **29**) dal vano destinato a seconda zona ricreativo-ludica e privata utile per arrivare alla zona aperta-coperta (foto **09** e **10**) ed all'accesso (foto da **29** a **33**) ai vani **magazzino** e **CT**, quest'ultimo **non di proprietà** e **non riportato** nelle schede catastali ma presente nelle tavole (vedi All.to 6) dei progetti architettonico-urbanistici. Ai locali di cui sopra si arriva direttamente dalla pubblica strada della Brussa (SP 70) e relativo incrocio (foto **03-04** e **09-10**) fino ad arrivare all'ingresso principale (foto **11**) collocato nella parete ovest dell'immobile. Questo accesso, insieme al prima citato ulteriore accesso (part. 4a foto **09** e **13**) permette di entrare nell'unico vano (foto **12-15-17-20** e da **24** a **27**) destinato a **Bar-Caffè-Snack**. Da questo vano si può accedere, sul lato sx e verso la metà del locale, ai **servizi igienici** previsti per i clienti (foto da **21** a **23**) e, sul fondo in zona est, all'altro unico vano destinato alla **cucina** (foto **35**) dal quale si può accedere ai locali adibiti a **spogliatoio** e **servizio igienico** privato.

Nello specifico si descrive il corpo **BAR** (prospetti principali in foto **03-04-05** e da **09** a **11**) dove tramite il suo **ingresso principale** (part. 5 foto **10** e foto **11**) e nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **12** a **35**) si trovano i seguenti spazi: la prima parte, con un vano lungo e ben servito del **Bar-Caffè-Snack** (foto da **12** a **20**) fino alla zona **bancone bar** (foto **17** e **20**) ed alla prima zona **ricreativo-ludica** (foto **20**) e **servizi igienici** (foto **21-22** e **23**) per poi proseguire fino alla parte terminale del **bancone bar** (foto **24-25** e **26**) ed alla successiva e seconda zona **ricreativo-ludica** (foto **27**) dalla quale e tramite il suo serramento d'uscita (part. 3 foto **27** ed 1 foto **29**) si arriva alla parte esterna-coperta del **BAR** e si può accedere (part. 2 foto **29** ed 1 foto **30**) ai vani **magazzino** (foto **31**) e **CT** (foto **32**) con la particolarità, come già scritto, che quest'ultimo vano, **non riportato** nella **scheda catastale** e nel **Titolo di Compravendita**, **non è di proprietà dell'esecutato** e quindi non rientra nell'**E.I. n° 339/16**, nonostante lo stesso **sia riportato** nelle tavole dei progetti (vedi All.to 6) architettonico-urbanistici eseguiti per le pratiche edilizie di **Condominio in sanatoria** e di **Cambio di Destinazione d'Uso**. Dal vano prima citato e riferito alla secon-

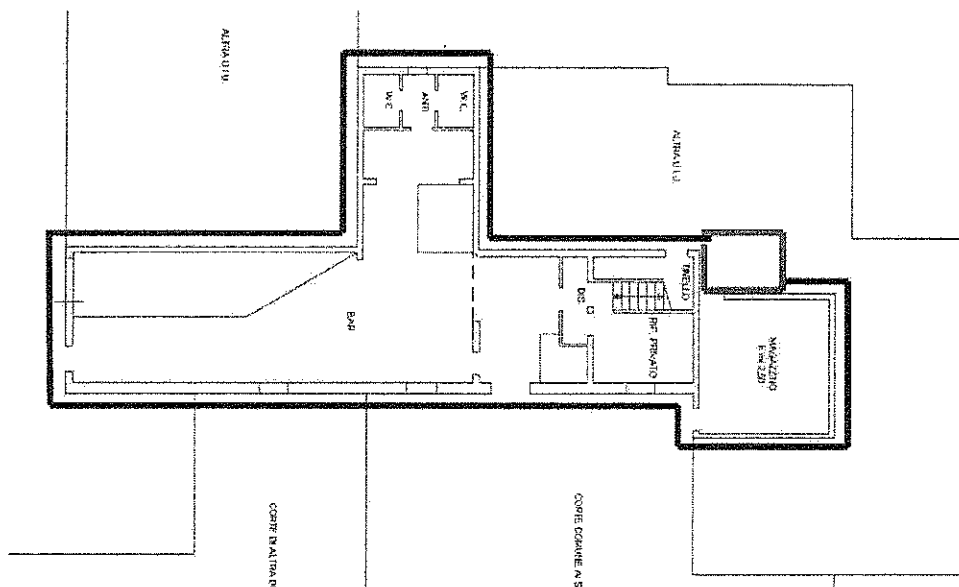
da zona *ricreativo-ludica* (foto **27**) si accede, tramite un serramento (part. 2 foto **27**) ad un vano **disimpegno-distribuzione** (foto **34**) da cui si accede (part. 1 foto **34**) al vano **cucina** (foto **35**) ultimo dei vani costituenti l'**immobile n° 2** in **E.I. n° 339/16**, anche sub 16.

L'**Immobile n° 2** in Esecuzione denominato **BAR** e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* relativamente al suo sviluppo *plani-volumetrico*, sono risultate conformi nella totalità ad esclusione del sottostante punto "inserito" e descritto nelle due rispettive figure e riguardante la difformità (presenza/assenza) di un vano tecnico destinato a **CT** e situato nella parte *nord-est* dell'immobile ed adiacente (unica possibilità per l'accesso) al vano **magazzino** (*magazzino in scheda catastale*):

- estratto da *scheda catastale* (vedi All.ti **2 e 5**)
- estratto da *progetto edilizio* relativo al *Condono in Sanatoria* (vedi All.to **6**)
- estratto da *progetto edilizio* relativo al *Cambio di destinazione d'Uso* (vedi All.to **6**)

n.b. - si precisa che la difformità riscontrata e qui riportata **non comporta modifica** alla consistenza catastale ma solo la sua estraneità alla seguente procedura di **E.I. n° 339/16**.

a) estratto da *scheda catastale* sub **16** - tavola *Piano Terra*

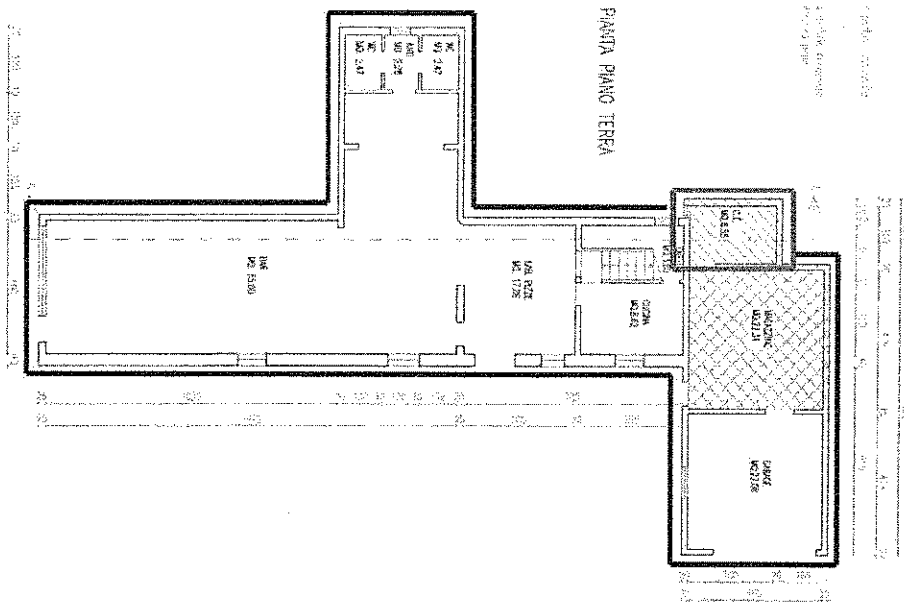


Legenda figura a):

— = perimetro **Immobile n° 2** in Esecuzione

== = perimetro del vano **non riportato**

b) estratto da progetto edilizio relativo al Condono in Sanatoria - Piano Terra

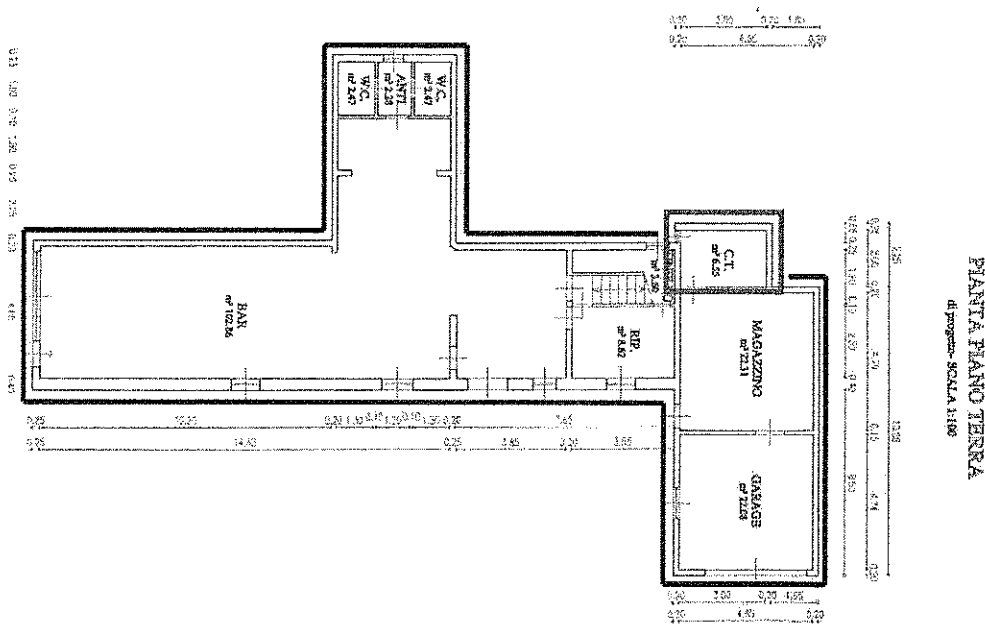


Legenda figura b):

— = perimetro *Immobilabile n° 2* in Esecuzione

- - - = perimetro del vano *riportato*

c) estratto da progetto edilizio della tavola del Prospetto sud-ovest



Legenda figura c):

— = perimetro *Immobilabile n° 2* in Esecuzione

- - - = perimetro del vano *riportato*

Si precisa che i serramenti dell'immobile sono in *alluminio anodizzato* a singolo vetro per l'*ingresso principale* e relativa vetrina (foto 11) e *PVC con doppio vetro-termopan* per l'*ingresso secondario* (part. 4a foto 09 e 10 e part. 1 foto 12) e l'ingresso di servizio (part. 3 foto 27 e part. 1 foto 29) collocato a margine della seconda zona *ricreativo-ludica e privata* e della zona *cucina*. Gli stessi sono tutti *privi di certificato di conformità*. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo del fabbricato a nome **Bar al Castello da Capota** è: *di discreto pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali* (tenendo conto delle condizioni e delle qualità generali dell'intero complesso edilizio in cui è inserito) *in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti, seppur considerata la semplice e consolidata fruizione dello stesso in merito alla sua destinazione d'uso*. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda.

I3 - Unità abitativa - (All.to 3 - foto da 36 a 47) parte anch'esso dell'intero complesso edilizio insistente nel mappale e composto da un unico livello: *Piano Primo*. Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 6 mapp. 16, sub 17, con la categoria **A4** corrispondente a *abitazione di tipo popolare* e sito in località **Brussa**, Strada Brussa al n° 117, così come riportato sia nella *Nota di trascrizione* e sia nella *scheda catastale* ma di fatto e da riscontro in sopralluogo (vedi All.to 3 - foto 11) risultante al n° 495 (lo stesso del BAR) visto che l'unico accesso all'*unità abitativa*, avviene dall'interno e più specificatamente dal vano **disimpegno-distribuzione** (part. 2 foto 34) posto al *Piano Terra*. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto utilizzativo, così come riportato nella *scheda catastale* (vedi All.to 2) e nell'unico *progetto edilizio* di riferimento (vedi All.to 6) relativo al *Condono Edilizio in sanatoria* (2001) ad *unità abitativa* o *appartamento*, contraddistinto dalla sola destinazione d'uso a **zona notte** e relativa allo stesso corpo edilizio dell'**immobile I2** prima descritto e quindi con uno stile architettonico globale ed unitariamente rappresentativo sui generis, in un lotto di terreno con ampio respiro sul lato sud.

La sua destinazione d'uso, così come riportato nell'Estratto di **Var. P.I. n° 5** al P.R.G.C. (Adottato con DCC n° 23 del 15.05.2016 ed Approvato con DCC n° 58 del 08.09.2016) del Comune di **Caorle** (vedi All.to 2) è corrispondente a:

Z.T.O. C1 - Art. 14 - Zone di espansione residenziale - zona territoriale omogenea C1.

L'*Unità abitativa*, con tipologia architettonica del tipo *residenziale*, è composta da

un vano scala con al Piano Mezzano l'accesso per l'unico vano a **bagno** ed il successivo accesso, al Piano Primo ad **un** singolo spazio distributivo per la ripartizione all'accesso dei **tre** vani destinati a **camera** e consistenti l'intera abitazione, di fatto adiacente e confinante con altra proprietà e anch'essa collocata nella parte sud del lotto-mappale 16, a ridosso del pubblico incrocio (SP 70) in località *Castello di Brussa*. Ha sviluppo planimetrico regolare, a forma di rettangolo, con verso longitudinale direzione est-ovest e la cui superficie nominale da visura catastale (vedi All.to 2) pari a mq **57,00 non trova riscontro** con il tot. mq **71,65** dati dal rilevamento grafico dall'estratto di mappa in scala 1:200 e dal progetto di Condono Edilizio in Sanatoria in scala 1:100 e dal relativo sopralluogo in loco. Detta metratura quindi sarà quella che verrà considerata per il calcolo in merito alla successiva valutazione economica. L'**immobile n° 3** in Esecuzione (*sub 17*) occupa una buona porzione della parte sud-est del Piano Primo degli immobili insistenti nel mappale 16, sviluppandosi anch'esso come il sottostante *BAR (sub 16)* longitudinalmente nel senso est-ovest dello stesso lotto mappale ed è in aderenza-adiacenza agli altri immobili presenti e di diversa proprietà. I locali in oggetto di Esecuzione sono destinati a pertinenze *residenziali*. Detto corpo edilizio ha, separato dal resto dell'appartamento e sul suo lato est al Piano Mezzano a metà appunto del vano scala, il vano **bagno**, mentre l'*unità abitativa* ha tutti i suoi vani in affaccio sul lato sud e la sottostante *corte comune*, sviluppandosi con un **disimpegno-distribuzione** (*corridoio in scheda catastale*) longitudinale nel verso est-ovest e dotato di singolo affaccio vero nord (part. 3 foto 05) ed il sottostante cortile di altra proprietà, che distribuisce gli accessi ai **tre** vani destinati solo ed esclusivamente a **camere** (per tutti e **tre** camera in scheda catastale) la prima **singola** e le altre due **matrimoniali**, aventi comunque tutte metrature più che generose ed illuminazione più areazione naturale più che adeguata, anche se i serramenti sono ancora quelli originari in legno con apertura ad anta e singolo vetro con l'aggiunta per la chiusura totale di scuretti a due ante sempre in legno. Il corpo edilizio in oggetto di **Esecuzione (sub 17)** al suo esterno e per il suo lato sud, come detto, gode di un'ampia veduta sia verso il territorio sia verso la sottostante *corte comune*, adibita a zona bar all'aperto e coperta. Ha dimensioni (foto da 36 a 47) plano-volumetriche nella media per tipologia ed anno di realizzazione (ante '67 - si presume verso la fine degli anni '50) e, per il periodo e destinazione d'uso, un po' sovrastimato per i parametri di utilizzazione dei luoghi, seppur e comunque adeguate al contesto abitativo limitrofo. La tipologia strutturale è quella classica dell'architettura commerciale, molto facilmente fine anni '50, con strutture portanti

verticali in cls armato ed orizzontali in latero-cemento. Le pareti perimetrali sono molto probabilmente in blocchi di muratura o mattoni pieni, poi tinteggiate. Progettato e realizzato **non a norma strutturale** (edificio ante '67) ma conforme rispetto a quelle urbanistiche seppur privo (mai richiesta successivamente al progetto di *Condono Edilizio*) di AGIBILITA'-ABITABILITA'. In riferimento agli impianti **fissi** si hanno i seguenti riscontri: **a)** l'**impianto idro-termo-sanitario** non è presente in tutti i vani cui necessita ed è "sostituito" con la presenza di n° **1 split** (unità di climatizzazione interna) operativo e regolato dall'unica **unità di climatizzazione esterna** (refrigeratore e pompa di calore raffreddato ad aria) posta al *Piano Terra* (part. 3 foto **29** e part. 2 foto **30**) che però è data la mancanza di una scheda elettronica matrice, non è funzionante. **b)** la **presenza** di uno **scaldabagno elettrico** da 25L (Marca **Like** mod. **CKR/525 TE - 8bar - 1200W** - foto **33**) utile in questo *Piano Mezzano* per la produzione di acqua calda sanitaria per il vano (foto **38-39**) **bagno**. **c)** l'**impianto elettrico** (il cui *quadro generale* è indicato con 1 nella foto **15** e visibile in foto **16**) **non è a norma** per questo singolo livello di *Piano Primo*. La pavimentazione è tutta in *pannelli-listoni* di *laminato* finto legno, di recente installazione. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice e di discreto impatto estetico per il contesto abitativo limitrofo. Anche questa parte di edificio è adiacente ed in aderenza ad altre parti degli edifici presenti ed insistenti nel lotto mapale ma tutti comunque isolati dal contesto urbano.

L'*Unità abitativa* in esecuzione, confina: ad **ovest** (foto **05-09** e **10**) con altra parte di stesso edificio, a **nord** (foto **05**) con il sottostante terreno di altra proprietà, ad **est** con il sottostante altro corpo edilizio destinato a **magazzino** e della stessa proprietà ed a **sud** (foto **06-09** e **10**) con la sottostante (vedi *scheda catastale* in All.to **2**) *corte comune* a tutti i sub presenti.

L'immobile in **Esecuzione** corrispondente al *corpo edilizio sub 17* è ubicato in **due livelli** (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto **06-09-10** e da **37** a **47** in All.to **3**) posti uno al *Piano Mezzano* per l'ubicazione del solo vano **bagno** ed il secondo al *Piano Primo* per il resto dell'appartamento adibita solo e tutta a **zona notte**.

Ai locali di cui sopra si arriva solo ed esclusivamente dall'interno dell'**Immobile n° 2** in Esecuzione, al suo *Piano Terra* e direttamente dal vano **disimpegno-distribuzione** (foto **34**) con il suo serramento (part. 2 foto **34** e part. 1 foto **36** e **40**) d'accesso al vano *scala* che permette di salire al *Piano Primo* ed ai vani di tutta l'*Unità abitativa* in oggetto di esecuzione.

Nello specifico si descrive l'*Unità abitativa* (prospetti principali in foto **06-06-09** e **10**) dove

tramite il suo *ingresso principale* (part. 2 foto **34** e part. 1 foto **36** e **40**) e nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **36** a **47**) si trovano i seguenti spazi: il luminoso vano scala (foto **37** e **40**) che porta al Piano Mezzano dove c'è l'accesso (part. 2 foto **37**) al vano **bagno** (foto **38** e **39**) dotato di singolo affaccio con piccolo serramento in alluminio anodizzato a singolo vetro per poi proseguire (foto **40**) verso il resto dell'unità abitativa ed al suo accesso (part. 2 foto **40**) dove trova spazio il vano **disimpegno-distribuzione** (foto **41** e **44**) da dove si accede ai **tre** vani presenti (per tutti e **tre** camera in scheda catastale) in ordine da est verso ovest, al **primo** vano a **camera singola** (part. 1 foto **41** e foto **42-43**) dotata di singolo affaccio con serramento in legno a singolo vetro, al **secondo** vano a **camera matrimoniale** (foto **46**) dotata di doppio affaccio con serramenti in legno a singolo vetro ed al **terzo** ed ultimo vano (foto **47**) sempre a **camera matrimoniale** dotata di singolo affaccio con serramenti in legno a singolo vetro.

L'**Immobile n° 3** in Esecuzione, denominato *Unità abitativa* e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* relativamente al suo sviluppo *plani-volumetrico*, sono risultate conformi nella totalità

N.B. - per due sub (16 e 17) dei tre totali (6,16 e 17) riferiti agli **immobili n° 2 e 3** in **Esecuzione** si è dovuto ricorrere alla redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica - APE** (All.to 7) in quanto lo stesso documento non è stato mai redatto dall'**Esecutato** ed a seguito della irreperibilità del LIBRETTO D'IMPIANTO dell'immobile e della successiva impossibilità di accettazione da parte degli uffici competenti della Regione Veneto, l'**attestato** non risulta essere REGISTRATO.

* * * * *

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **269,53**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civici 495 e 501; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,50 e m 2,80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

GARAGE - il Valore al Mq espresso è corrispondente al valore minimo tra quelli riportati (€ **1.200,00** minimo - € 1.600,00 massimo) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2016 - semestre 2 per la Provincia di Venezia ed il Comune di Caorle (per **zona balneare**) per la categoria pertinenze residenziali, con un abbattimento pari al **50%** a seguito delle attuali indiscutibili ed oggettive contingenze economico-immobiliari, pur essendo questa destinazione d'uso particolarmente appetita e ricercata nel mercato edilizio.

BAR - il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ **2.300,00** minimo - € 2.700,00 massimo) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2016 - semestre 2 per la Provincia di Venezia ed il Comune di Caorle (per **zona balneare**) per la categoria edilizia a commerciale, ridotto del **50%** più un ulteriore **40%** ed arrotondato per eccesso a € **700,00** a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari ma anche delle buone ed oggettive potenzialità della specifica destinazione d'uso e delle pertinenze scoperte ad essa collegate.

UNITA' ABITATIVA - il Valore al Mq espresso è corrispondente al valore minimo tra quelli riportati (€ **1.000,00** minimo - € 1.300,00 massimo) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2016 - semestre 2 per la Provincia di Venezia ed il Comune di Caorle per la categoria residenziale, con un abbattimento pari al **40%** a seguito della conformazione impiantistica dell'immobile ed alle indiscutibili ed oggettive contingenze economico-immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - GARAGE Caorle - strada Brussa (VE) FG 6 mapp. 16 sub 6 (C6/stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PT	sup lorda di pavimento	1,00	26,18	€ 600,00
U.N.1 - I2 - BAR Caorle - strada Brussa (VE) FG 6 mapp. 16 sub 16 (C1/negozi e botteghe) PT	sup lorda di pavimento	1,00	171,70	€ 700,00
U.N.1 - I3 - Unità abitativa Caorle - strada Brussa (VE) FG 6 mapp. 16 sub 17 (A4/abitazione di tipo popolare) P1	sup lorda di pavimento	1,00	71,65	€ 600,00
			269,53	

269,53

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazioni d'uso: Commerciale e Residenziale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile - **Bar, Appartamento e garage**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: CAORLE

Tipo di destinazione: Commerciale e Residenziale

Tipologia: Bar/Unità abitativa e garage

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): vedi precedenti note

Valore di mercato max (€/mq): vedi precedenti note

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA (Portogruaro);

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

BOX-AUTO: Valore minimo pari ad Euro 1200, rispetto al massimo di Euro 1600 (valori della zona balneare) poi ridotti del 50%.

BAR: Valore minimo pari ad Euro 2300, rispetto al massimo di Euro 2700 (valori della zona balneare) poi ridotti del 50% + 40%.

APPARTAMENTO: Valore minimo pari ad Euro 1000, rispetto al massimo di Euro 1300 poi ridotti del 40%

8.2 Valutazione corpi:

Bar/Unità abitativa e garage. Negozi, botteghe [C1]
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - GARAGE Caorle - strada Brussa (VE) FG 6 mapp. 16 sub 6 (C6/stalle, scude- rie, rimesse, autori- messe) PT	26,18	€ 600,00	€ 15.708,00
U.N.1 - I2 - BAR Caorle - strada Brussa (VE) FG 6 mapp. 16 sub 16 (C1/negozi e botteghe) PT	171,70	€ 700,00	€ 120.190,00
U.N.1 - I3 - Unità abita- tiva Caorle - strada Brussa (VE) FG 6 mapp. 16 sub 17 (A4/abitazione di tipo popolare) P1	71,65	€ 600,00	€ 42.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.888,00
Valore corpo			€ 178.888,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.888,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.888,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bar/Unità abitati- va e garage	Negozi, botteghe [C1]	269,53	€ 178.888,00	€ 178.888,00

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%)	€ 26.833,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.554,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 150.000,00

Data generazione:
28-07-2017 17:07:32

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli

MODULARIO
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via Strada Brussa civ. 117

PIANTA PIANO TERRA

STRADA COMUNALE

CORTE COMUNE

ALTRA UNITA'

CORTE DI ALTRA DITTA

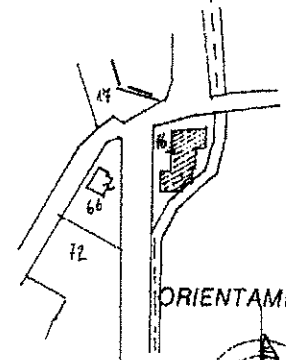
CORTE COMUNE AI SUB.
6, 12, e 13 del mapp. 16 del
FG. 6.

GARAGE
H=2.50

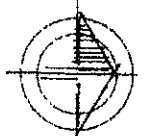
ALTRA UNITA'

CORTE DI ALTRA DITTA

ESTRATTO DI MAPPA
FG. 6 SC. 1/2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2017 - Comune di CAORLE(B642) - < Foglio: 6 Particella: 16 - Subalterno 6 >
STRADA BRUSSA n. 117 piano: T.

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria anastata

Compilata dal **GEOMETRA**
[Redacted Name]

RISERVATO ALL'UFFICIO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0015995 del 01/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caorle

Strada Brussa

civ. 113

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 16
Subalterno: 16

Compilata da:
Zusso Ivone

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1146

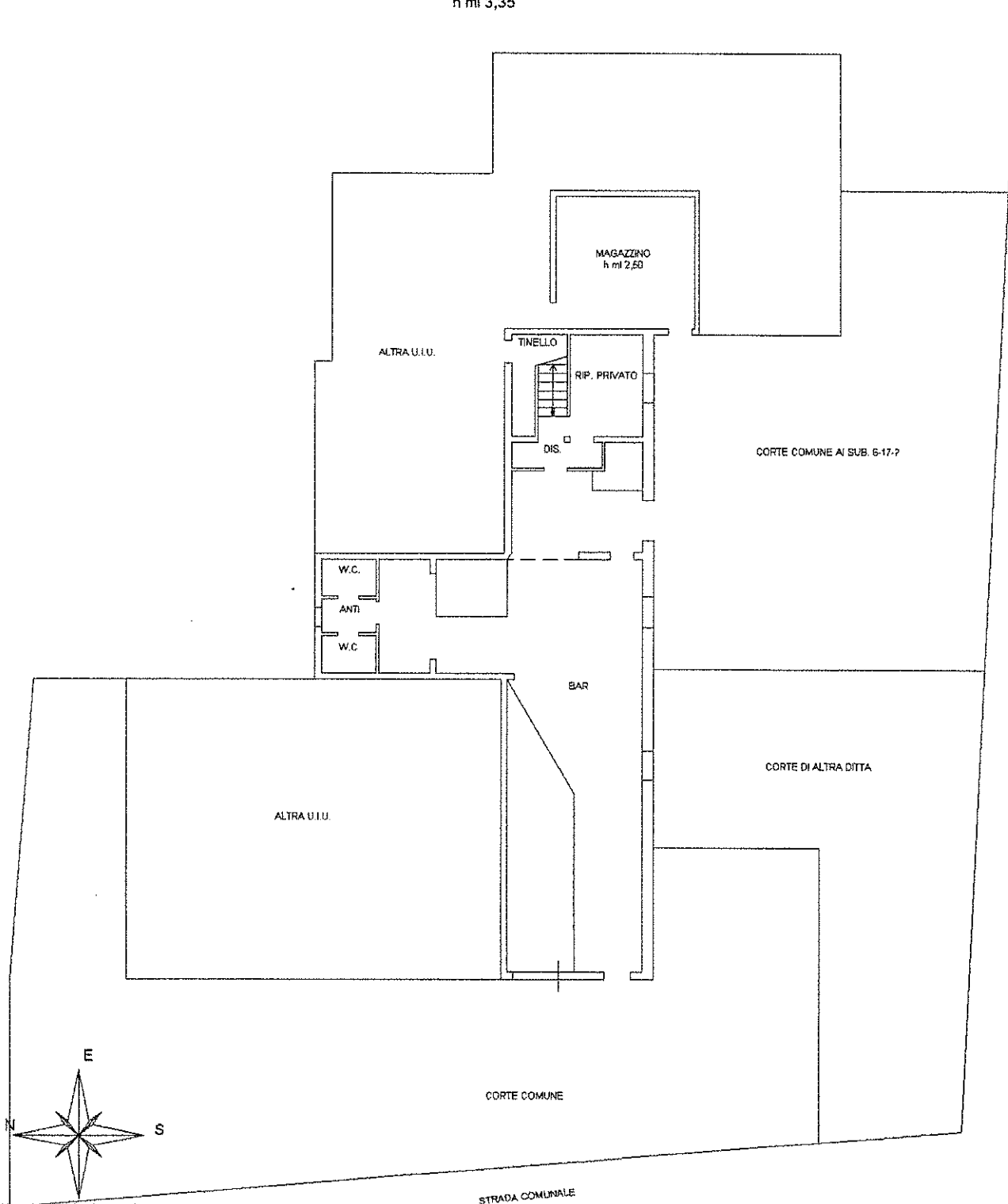
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

h ml 3,35

Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/06/2017 - Comune di CAORLE(B642) - Foglio: 6 Particella: 16 - Subalterno 16 >
STRADA BRUSSA n. 113 piano: T;



Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. sig. rend. 497



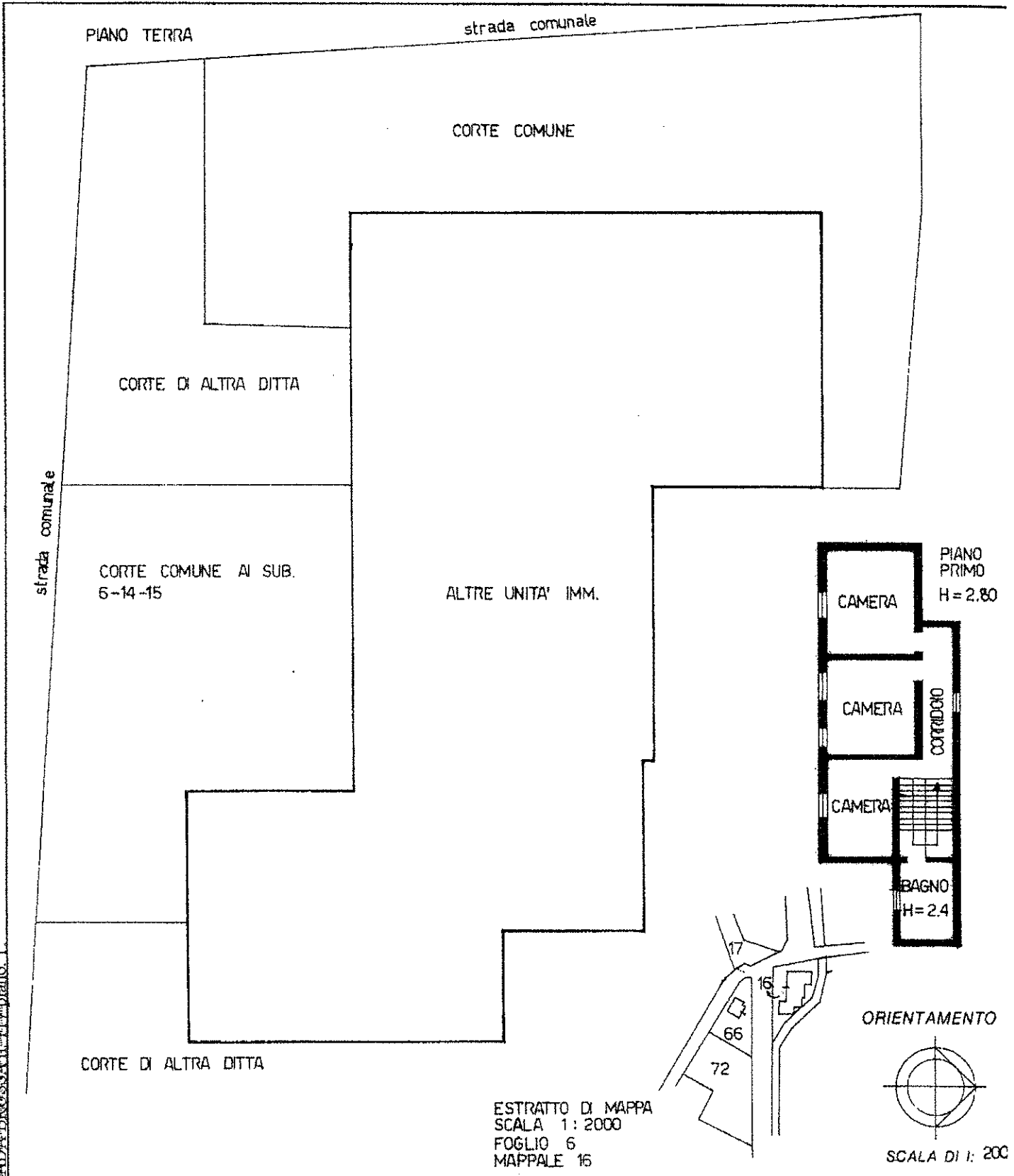
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CE)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via STRADA BRUSSA civ. 117



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2017 - Comune di CAORLE(B642) - < Foglio: 6 Particella: 16 - Subalterno 17 >
STRADA BRUSSA n. 117 piano 1.

Dichiarazione di N.C.
Ultima Denuncia di variazione in atti

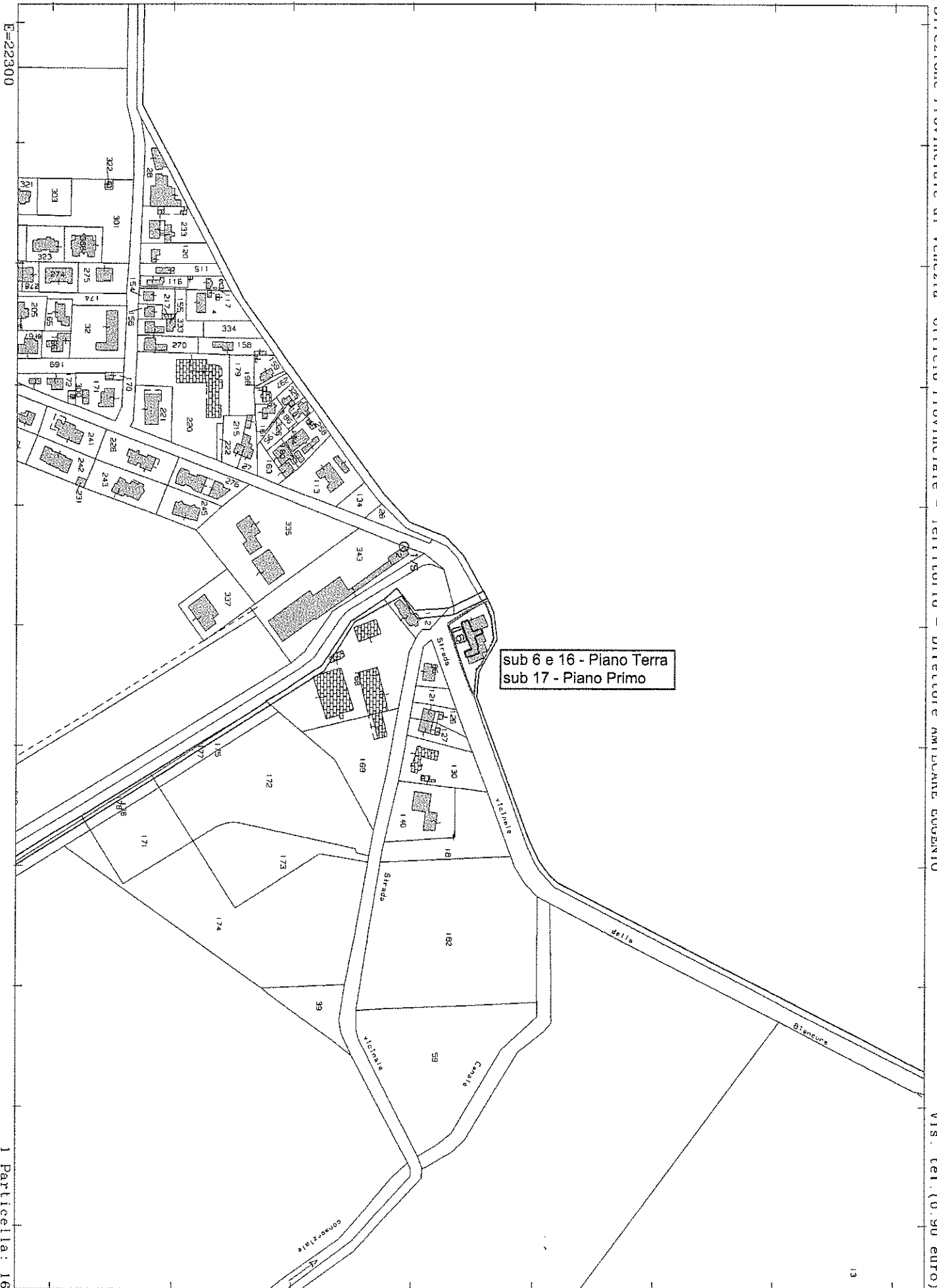
Compilata dal ARCH. [redacted]
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/02/1996 - Data: 08/06/2017 - n. PN0048205 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot. schede: 18 - Formato di eqq.: A4 (210x297) - n. di scala: 1:1
data 11-12-1995 Firma [redacted]

ARCHITETTO [redacted]
VENEZIA
FRANCESCO

1551



sub 6 e 16 - Piano Terra
sub 17 - Piano Primo