
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **251/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

Lotto 2 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 76

Lotto 3 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 77

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: - Caorle (Venezia)

Lotto: 1 - Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

Corpo: Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 1/1

- **foglio 34, particella 1181, subalterno 30**, indirizzo Strada Traghete, piano T, categoria D/7, rendita € 793,00

Lotto: 2 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 76

Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 76

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 1/1

- **foglio 34, particella 760, subalterno 76**, indirizzo Strada Traghete snc, piano T, z.c. U, categoria C/3, classe 7, consistenza 100 mq, superficie totale: 123 mq, rendita € 216,91

Lotto: 3 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 77

Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 77

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 1/1

- **foglio 34, particella 760, subalterno 77**, indirizzo Strada Traghete snc, piano T, z.c. U, categoria C/3, classe 7, consistenza 96 mq, superficie totale: 117 mq, rendita € 208,24

2. Possesso

Bene: - Caorle (Venezia)

Lotto: 1 - Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

Corpo: Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

Possesso: Occupato.

Lotto: 2 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 76

Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 76

Possesso: Occupato.

Lotto: 3 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 77

Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 77

Possesso: Occupato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Caorle (Venezia)

Lotto: 1 - Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

Corpo: Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

Accessibilità degli immobili a soggetti diversamente abili: --

Lotto: 2 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 76

Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 76

Accessibilità degli immobili a soggetti diversamente abili: --

Lotto: 3 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 77

Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 77

Accessibilità degli immobili a soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Caorle (Venezia)

Lotto: 1 - Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

Corpo: Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

Creditori iscritti:

- Banca Popolare Friuladria S.p.a.
- Banca Intesa S.p.A.
- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Lotto: 2 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 76

Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 76

Creditori iscritti:

- Banca Popolare Friuladria S.p.a.
- Banca Intesa S.p.A.
- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Lotto: 3 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 77

Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 77

Creditori iscritti:

- Banca Popolare Friuladria S.p.a.
- Banca Intesa S.p.A.
- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: - Caorle (Venezia)

Lotto: 1 - Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30
Corpo: Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 76
Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 76
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 77
Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 77
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

7. Continuità delle trascrizioni
Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Bene: - Caorle (Venezia)

Lotto: 1 - Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30
Corpo: Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30
Prezzo base d'asta: € 79.500,00

Lotto: 2 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 76
Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 76
Prezzo base d'asta: € 67.000,00

Lotto: 3 - Fg. 34 mapp. 760 sub. 77
Corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 77
Prezzo base d'asta: € 74.500,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 6.02.2017 è stato nominato dal G.E. **dott.ssa Monica Biasutti**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 16.02.2017.

Oggetto di valutazione:

NEL COMUNE DI CAORLE (VE)**LOTTO 1**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un capannone artigianale, con scoperto di pertinenza, ubicato in Via Traghete nel fabbricato D del complesso denominato "Centro Servizi Traghete" (**Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30**);

LOTTO 2

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un capannone artigianale, con scoperto di pertinenza, ubicato in Via Traghete (**Fg. 34 mapp. 760 sub. 76**);

LOTTO 3

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un capannone artigianale, con scoperto di pertinenza, ubicato in Via Traghete (**Fg. 34 mapp. 760 sub. 77**).

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione della mappa catastale;
- acquisizione planimetrie catastali dei fabbricati;
- richiesta presso il not. Pietro Sirignano di Portogruaro di copia autentica degli atti di provenienza dei beni alla società esecutata;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle aree su cui sorgono i complessi edilizi, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori sulle unità d'interesse e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità edilizio-urbanistica, nonché per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;

- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con i relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione presentazione per l'unità Fg. 34 mapp. 760 sub. 76, di una variazione catastale con procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni;
- redazione presentazione per l'unità Fg. 34 mapp. 760 sub. 77, di una variazione catastale con procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni;
- redazione di n. 3 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, e dai rilievi eseguiti per gli aggiornamenti catastali.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio e non ha indagato circa la presenza di "passività ambientali"; ha presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico o archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

LOTTO 1
Beni in **Caorle (Venezia)**
Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 34, particella 1181, subalterno 30**, indirizzo Strada Traghete, piano T, categoria D/7, rendita € 793,00

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- Utilità comuni; sub. 85, bene comune non censibile a tutte le unità insistenti sul mapp. 1181, strada di accesso ed area di manovra.

Confini:

L'unità confina con:

- sub. 85-31-29 e mapp.n. 305 e 304.

Note

L'area su cui sorge il complesso edilizio è identificata al catasto terreni con il :
Fg. 34 mapp. 1181 - ente urbano di Ha 1.21.08

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: zona per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali-direzionali-artigianali, residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia e Jesolo

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità è utilizzata, oltre che dalla società proprietaria, anche dalla soc. [REDACTED] in base agli accordi integrativi del 7.03.2007 relativi al contratto di locazione del 2.01.2007 (registrato a Chiari (BS) il 26.01.2007 al n. 468/III), di cui si allega copia fornita dal legale rappresentante della società esecutata.

Il contratto di locazione, della durata di anni 6, ha avuto inizio il 1.01.2007 e termine il 31.12.2012 e si è rinnovato tacitamente sino al 31.12.2018.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Intesa S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; **Iscritta a Venezia in data 23/02/2006 al nn. 8052/1918**
Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; **Iscritta a Venezia in data 4.11.2016 al nn. 34971/6351**
Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 7.633.646,04.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Venezia in data 05/08/2016 al nn. 25920/17509

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Millesimi di proprietà:

All'unità immobiliare competono:

- 25,88/1000 della strada di accesso ed area di manovra (subalterno 85)
- 88,16/1000 delle parti comuni del fabbricato "D" di cui l'unità fa parte come da regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali allegato all'atto in data 11.11.2005 rep. 110920 not. Bianchini di San Donà di Piave (trascr. a Venezia il 16.11.2005 ai nn. 47224/27191).

Accessibilità degli immobili a soggetti diversamente abili: --

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si segnalano, così come richiamati all'art. 5 dell'atto di provenienza rep. 21066 del 9.02.2006 del not. Sirignano:

- gli accordi contenuti nell'atto in data 14.10.2002 rep. 104623 del not. Bianchini di San Donà di Piave (trascritto a Venezia il 25.10.2002 ai nn. 35422/23729)
- la dichiarazione resa da parte venditrice, che il "Condominio C.C.A. Triade", proprietario dell'area identificata con il Fg. 34 mapp. 959/1 (area scoperta), che costituisce bene comune non censibile a tutti i subalterni costituenti il "Condominio C.C.A. Triade", ha concesso in comodato d'uso gratuito, per la durata di anni 99, alla società [REDACTED] dante causa dell'attuale ditta proprietaria e suoi aventi causa), con destinazione d'uso esclusiva di allargamento della strada interna alla proprietà della [REDACTED] sulla

porzione di terreno posta tra la linea di confine reale a cavallo del fosso tra i mapp. 959/1 e 578 del Fg. 34 ed il muretto di recinzione in cemento armato esistente nel mappale di proprietà del "Condominio C.C.A. Triade", fascia di terreno di larghezza variabile da 0,50 a 1,00 m lunga quanto il confine comune

nonché, all'art. 7)

- il vincolo fondiario a favore del Comune di Caorle trascritto a Venezia il 26.10.2002 ai nn. 35547/23820.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G

Note: Il certificato, redatto il 3.05.2017 - codice identificativo 43517/2017 con validità sino al 3.05.2027, è stato depositato nel portale della Regione del Veneto - chiave: 4d33216d4d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] - propr. per 1/1 dal 09/02/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Pietro Sirignano di Portogruaro, in data 09/02/2006, rep.n.21066; trascritto a Venezia, in data 23/02/2006, ai nn. 8051/4933.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia n. 312/2002 del 26.09.2002**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di quattro fabbricati ad uso artigianale (di cui uno in aderenza ad uno già esistente), e di una cabina elettrica
Note
La concessione è stata volturata a nome della ditta [REDACTED] con voltura prot.n. 46969 del 25.11.2002
- **Permesso di costruire in variante n. 415/2004 del 28.12.2004**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante in corso d'opera alla C.E. n. 312/2002 del 29.06.2002
- **Certificato di agibilità prot.n. 3274 del 27.01.2005**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: rif. alla C.E.n. 312/2002 e P.d.C. n. 415/2004

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

E' necessario il completamento dei lavori relativi al servizio igienico e spogliatoio in conformità al progetto ed alla agibilità.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Note

Ai fini della commerciabilità si allega copia del certificato prot.n. 12449 del 19.04.2017 rilasciato dal Comune di Caorle, da cui risulta che sull'unità Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30 non è stato avviato alcun provvedimento amministrativo e/o sanzionatorio ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85.

7.2 Conformità urbanistica

In base al certificato di destinazione urbanistica prot.n. 12454 del 19.04.2017 rilasciato dal Comune di Caorle, che si allega, il mapp. 1181 è così classificato nel vigente strumento urbanistico:

Fg. 34 mapp. 1181	Zona Territoriale Omogenea D2/8 "Zona per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio" di completamento
--------------------------	--

Inoltre, ai sensi del PAT vigente la particella ricade in "Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana", mentre ai sensi del Piano Territoriale Provinciale (PTCP), l'area è campita come area di "Rilevanza del fenomeno della subsidenza ad alta ed altissima (isoipsa 1 m sim) e aree a "Pericolosità idraulica riferita ai P.P.A.I. adottati o P.P.A. approvati".

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE**COMUNE DI CAORLE****FG. 34 MAPP. 1181 SUB. 30**

Trattasi di un capannone artigianale, con scoperto di pertinenza, ubicato in Via Traghete, facente parte del fabbricato "D" del complesso immobiliare denominato "Centro Servizi Traghete".

L'unità d'interesse, di un solo piano, ha pianta rettangolare ed è composta da un unico vano della superficie complessiva di mq. 130 ca., destinato a magazzino (h=5.35 ca.), spogliatoio e servizio igienico con antiservizio (allo stato grezzo e predisposto nelle sole tubature).

Caratteristiche costruttive e finiture

- plinti di fondazione su pali collegati da cordoli in cemento armato con la funzione di reggi tamponamento;
- pilastri gettati in opera;
- travi reggi copertura a sezione rettangolare;
- copertura in travi precomprese ad Y, sulle quali sono appoggiati i cupolini di copertura in lamiera;

- controsoffitto in pannelli di lamiera grecata;
- pannelli di tamponamento esterni prefabbricati in c.a.v. lavorato a vista;
- pareti divisorie dalle altre unità in blocchi di cemento;
- pareti divisorie interne in cartongesso;
- pavimenti in cemento liscio;
- parete vetrata d'ingresso in metallo elettrocolorato, con vetro singolo;
- portone carrabile in metallo elettrocolorato coibentato, con porta pedonale con maniglione antipanico.

L'unità è provvista di impianto elettrico esterno con canalette in pvc e luci al neon.

Il complesso edilizio è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- dell'impianto elettrico di illuminazione e FM rilasciata il 22.11.2004 dalla ditta [REDACTED]
- dell'impianto idrico sanitario rilasciata il 3.11.2004 dall'impresa [REDACTED] (dich.n. 33/04)

Lo scoperto di pertinenza, di mq. 194 ca., è asfaltato ed è delimitato con muretta in c.a. e rete metallica plastificata.

L'unità immobiliare è ubicata in zona per attività commerciali, direzionali ed artigianali, in buona posizione rispetto alla viabilità ed al centro cittadino; il suo stato generale di manutenzione e conservazione è normale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone	sup reale lorda	1,00	130,00	€ 600,00
			130,00	

Accessori:

Scoperto di pertinenza di mq. 194 ca. Valore a corpo: **€ 15.500,00**

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

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione del bene e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dello stato attuale e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- ubicazione, posizione, grado di finitura, luminosità naturale, dotazione impiantistica, stato di conservazione, conformità urbanistico-edilizia.

* * *

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per l'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.).

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

Elenco fonti:

Aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.2 Valutazione corpi:**A - Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone	130,00	€ 600,00	€ 78.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.000,00
Valore Corpo	€ 78.000,00
Valore accessori (scoperto di pertinenza di mq. 194 ca.)	€ 15.500,00
Valore complessivo intero	€ 93.500,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 93.500,00

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
COMUNE DI CAORLE Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30	capannone artigianale con scoperto di pertinenza di mq. 194 ca. ubicato in Via Traghet nel fabbricato "D" del complesso denominato "Centro Servizi Traghete"	130,00	€ 93.500,00	€ 93.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

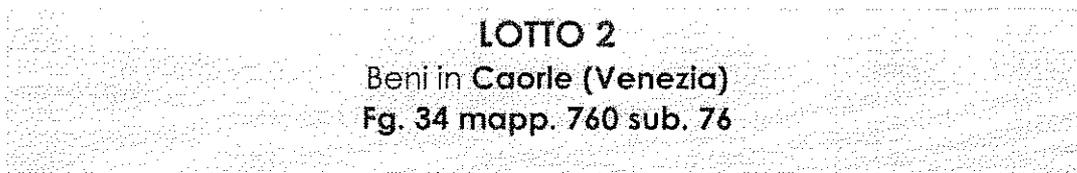
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.)

€ 14.025,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 79.500,00



9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 76.
Laboratori per arti e mestieri [C3]

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted] - propr. per 1/1

- foglio 34, particella 760, subalterno 76, indirizzo Strada Traghete snc, piano T, z.c. U, categoria C/3, classe 7, consistenza 100 mq, superficie totale: 123 mq, rendita € 216,91

Derivante da:

- denuncia di variazione prot.n. VE0038156 del 2.05.2017 (n. 8835.1/2017) per diversa distribuzione degli spazi interni

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- Utilità comuni (così come richiamate nell'atto di provenienza rep. 19841 del 7.05.2004 del not. Sirignano):
 - sub. 1: strada di accesso, bene comune non censibile a tutte le unità insistenti sul mapp. 760
 - sub. 38: strada di accesso, bene comune non censibile
 - sub. 67: strada di accesso, bene comune non censibile
 - sub. 68: serbatoio G.P.L., bene comune non censibile
 - sub. 99: strada di accesso, bene comune non censibile.

Confini:

L'unità confina con:

- sub. 100-38-77-101-75.

Note

L'area su cui sorge il complesso edilizio è identificata al catasto terreni con il :
Fg. 34 mapp. 760 - ente urbano di Ha 2.59.46

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Regularizzata mediante: denuncia di variazione prof.n. VE0038156 del 2.05.2017 (n. 8835.1/2017)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: zona per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali-direzionali-artigianali, residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia e Jesolo

11. STATO DI POSSESSO:

L'unità è locata alla soc. [REDACTED] in base a contratto di locazione del 2.01.2007, che si allega, registrato a Chiari (BS) il 26.01.2007 al n. 468/III, per il canone annuo di € 7.200,00 più I.V.A., da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 1.800,00 + I.V.A.

Il contratto, della durata di anni 6, ha avuto inizio il 1.01.2007 e termine il 31.12.2012 e si è rinnovato tacitamente sino al 31.12.2018.

Si ritiene congruo il canone pattuito.

12. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Intesa S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Iscritta a Venezia in data 26.05.2004 ai nn. 20288/4418
Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo;
Iscritta a Venezia in data 4.11.2016 ai nn. 34971/6351
Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 7.633.646,04

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Venezia in data 05/08/2016 ai nn. 25920/17509

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Accessibilità degli immobili a soggetti diversamente abili: --

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si segnala, così come richiamato all'art. 5 dell'atto di provenienza rep. 19841 del 7.05.2004 del not. Sirignano:

- a carico dell'ente comune distinto con il sub. 1 del mapp. 760 esiste servitù di passaggio pedonale e autocarro a favore del mapp. 761 (cabina Enel) trascritta a Venezia l'8.01.1996 ai nn. 608/494;

- negli scoperti di proprietà esclusiva delle unità distinte con i sub. dal 74 al 98 compreso (fabbricato "G") insistono servizi comuni come linee acquedotto, ENEL, Telecom, metano, e quindi a vendite avvenute verranno a costituirsi, ai sensi dell'art. 1062 del C.C., le relative servitù; i proprietari di dette aree dovranno consentire ogni intervento necessario per manutenzioni, pulizie, ricostruzioni linee ecc...; tutte le spese relative verranno ripartite tra i proprietari delle unità immobiliari che di detti servizi beneficiano;
- i contatori per il consumo dell'acqua a servizio dell'unità in oggetto sono collocati nello scoperto di pertinenza dell'unità distinta con il sub. 97 e pertanto, a vendite avvenute, verranno a costituirsi, ai sensi dell'art. 1062 del C.C., le relative servitù onde consentire l'accesso a detti contatori a tutti i proprietari delle unità immobiliari

nonché, all'art. 7)

- il vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Caorle trascritto a Venezia il 14.08.2002 ai nn. 28480/19170.

Attestazione Prestazione Energetica: SI.

Indice di prestazione energetica: classe F.

Note Indice di prestazione energetica:

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto il 3.05.2017 dal Tecnico Incaricato come da documentazione che si allega, ma non è stato possibile il suo deposito nel portale della Regione Veneto in quanto l'impianto non è registrato nel CIRCE (Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica).

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] propr. per 1/1 dal 07/05/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Pietro Sirignano di Portogruaro, in data 07/05/2004, rep.n.19841; trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ai nn. 20287/12801.

15. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia n. 203/2002 del 3.07.2002**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: realizzazione di un fabbricato - contraddistinto con la lettera G - per complessive 16 unità ad uso artigianale
- **Certificato di agibilità prof.n. 10047 del 12.03.2004**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: rif. alla C.E.n. 203/02

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di pareti divisorie interne con la formazione di più locali.
Tali opere sono sanabili.

costo complessivo indicativo della sanatoria: € 2.000,00

Oneri totali € 2.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Note

Ai fini della commerciabilità si allega copia del certificato prot.n. 12449 del 19.04.2017 rilasciato dal Comune di Caorle, da cui risulta che sull'unità Fg. 34 mapp. 760 sub. 76 non è stato avviato alcun provvedimento amministrativo e/o sanzionatorio ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85.

15.2 Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica prot.n. 12454 del 19.04.2017 rilasciato dal Comune di Caorle, che si allega, il mapp. 760 è così classificato nel vigente strumento urbanistico:

Fg. 34 mapp. 760	Zona Territoriale Omogenea D2/9 "Zona per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio" di completamento Parte del mappale è interessato da "Fasce di rispetto dai depuratori" in cui non sono consentite nuove edificazioni, salvo le opere relative ai depuratori e agli impianti tecnologici pubblici.
------------------	--

Inoltre, ai sensi del PAT vigente la particella ricade in "Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana", mentre ai sensi del Piano Territoriale Provinciale (PTCP), l'area è campita come area di "Rilevanza del fenomeno della subsidenza ad alta ed altissima (isolipsa 1 m slm) e aree a "Pericolosità idraulica riferita ai P.P.A.I. adottati o P.P.A. approvati".

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE**COMUNE DI CAORLE****FG. 34 MAPP. 760 SUB. 76**

Trattasi di un capannone artigianale con scoperto di pertinenza, facente parte di un più ampio intervento edilizio ubicato in Via Traghete, nel fabbricato (comprendente n. 15 unità immobiliari) distinto in progetto con la lettera "G".

L'unità d'interesse, di un solo piano, ha pianta rettangolare ed è composta da un unico vano della superficie complessiva di mq. 108 ca., comprendente al suo interno un servizio igienico con antiservizio (h=3.00 ca.), un ingresso (h=2.75 ca.), un ufficio (h=2.75 ca.) ed un laboratorio-magazzino (h=5.50 ca.), ricavati questi ultimi con la posa di pareti in cartongesso in difformità dalla C.E.n. 203/2002.

Caratteristiche costruttive e finiture

- struttura portante costituita da pilastri in c.a.v. posti su plinti a bicchiere in c.a. poggianti su pali vibroinfissi, collegati tra loro da una trave di fondazione nastroforme in c.a. a sostegno dei pannelli di tamponamento;
- travi a sostegno della copertura in c.a.v. con sezione a T;
- copertura realizzata con travi in c.a.p. ad Y e pannelli coibentati in lastre di fibrocemento, con lucernario in materiale traslucido;
- pannelli di tamponamento esterni del tipo orizzontale in c.a.v. lavorato a vista;
- pareti divisorie dalle altre unità in pannelli in cemento a vista;
- pareti divisorie interne in laterizio (servizio igienico) o in cartongesso;
- controsoffitti in lamierino e cartongesso;
- pavimenti in cemento liscio, in piastrelle di ceramica (nel servizio igienico) o in laminato;
- rivestimenti nel servizio igienico in piastrelle di ceramica;
- porte interne in tamburato di pvc o legno;
- finestre a nastro in metallo elettrocolorato, con vetro rifinito;
- portone carrabile in metallo elettrocolorato coibentato, con porta pedonale con maniglione antipanico.

L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo civile, di impianto antifurto e di impianto di condizionamento e riscaldamento con pompa di calore con split; l'acqua calda per uso sanitario viene prodotta da scaldabagno elettrico.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale di Via Traghete.

Nelle pratiche edilizie esaminate è stata rinvenuta dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico, rilasciata il 22.12.2003 dalla ditta [REDACTED] nell'autorizzazione di agibilità n. 10047/2004 è indicato che è stata rilasciata anche dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto idrico sanitario datata 2.03.2004.

Lo scoperto di pertinenza, di mq. 137 ca., è asfaltato e delimitato con muretta in c.a. e rete metallica plastificata.

L'unità immobiliare è ubicata in zona per attività commerciali, direzionali ed artigianali, in buona posizione rispetto alla viabilità ed al centro cittadino; il suo stato generale di manutenzione e conservazione è discreto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 108,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone	sup reale lorda	1,00	108,00	€ 650,00
			108,00	

Accessori:

Scoperto di pertinenza di mq. 137 ca. Valore a corpo: € 11.000,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione del bene e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- ubicazione, posizione, grado di finitura, luminosità naturale, dotazione impiantistica, stato di conservazione, conformità urbanistico-edilizia.

* * *

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per l'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.).

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

Elenco fonti:

Aste giudiziarie, indagini di mercato.

16.2 Valutazione corpi:**A - Fg. 34 mapp. 760 sub. 76****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
capannone	108,00	€ 650,00	€ 70.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 70.200,00
Valore Corpo	€ 70.200,00
Valore accessori (scoperto di pertinenza di mq. 137 ca.)	€ 11.000,00
Valore complessivo intero	€ 81.200,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 81.200,00

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
COMUNE DI CAORLE Fg. 34 mapp. 760 sub. 76	capannone artigianale con scoperto di pertinenza di mq. 137 ca. ubicato in Via Traghete	108,00	€ 81.200,00	€ 81.200,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.)

€ 12.180,00

Spese per regolarizzazione urbanistica

€ 2.000,00

16.4 Prezzo base d'asta del LOTTO II:

Valore Immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.000,00

LOTTO 3**Beni in Caorle (Venezia)
Fg. 34 mapp. 760 sub. 77****17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Fg. 34 mapp. 760 sub. 77.
Laboratori per arti e mestieri [C3]****Quota e tipologia del diritto**
1/1 di [redacted] Plena proprietà**Eventuali comproprietari:**
Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**
[redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 34, particella 760, subalterno 77**, indirizzo Strada Traghete snc, piano T, z.c. U, categoria C/3, classe 7, consistenza 96 mq, superficie totale: 117 mq, rendita € 208,24

Derivante da:

- denuncia di variazione prot.n. VE0038155 del 2.05.2017 (n. 8836.1/2017) per diversa distribuzione degli spazi interni

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- Utilità comuni (così come richiamate nell'atto di provenienza rep. 19841 del 7.05.2004 del not. Sirignano):
 - sub. 1: strada di accesso, bene comune non censibile a tutte le unità insistenti sul mapp. 760
 - sub. 38: strada di accesso, bene comune non censibile
 - sub. 67: strada di accesso, bene comune non censibile
 - sub. 68: serbatoio G.P.L., bene comune non censibile
 - sub. 99: strada di accesso, bene comune non censibile.

Confini:**L'unità confina con:**

- sub. 76-38-101.

Note**L'area su cui sorge il complesso edilizio è identificata al catasto terreni con il :
Fg. 34 mapp. 760 - ente urbano di Ha 2.59.46****Conformità catastale****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni.**

Regolarizzata mediante: denuncia di variazione prof.n. VE0038155 del 2.05.2017 (n. 8836.1/2017)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: zona per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali-direzionali-artigianali, residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia e Jesolo

19. STATO DI POSSESSO:

L'unità è utilizzata, oltre che dalla società proprietaria, anche dalla soc. [redacted] [redacted] in base agli accordi integrativi del 7.03.2007 relativi al contratto di locazione del 2.01.2007 (registrato a Chiari (BS) il 26.01.2007 al n. 468/III), di cui si allega copia fornita dal legale rappresentante della società eseguita.

Il contratto di locazione, della durata di anni 6, ha avuto inizio il 1.01.2007 e termine il 31.12.2012 e si è rinnovato tacitamente sino al 31.12.2018.

20. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Intesa S.p.A. contro [redacted] [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Iscritta a Venezia in data 26.05.2004 ai nn. 20288/4418
Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [redacted] [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo;
Iscritta a Venezia in data 4.11.2016 ai nn. 34971/6351
Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 7.633.646,04

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Venezia in data 05/08/2016 ai nn. 25920/17509

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Accessibilità degli immobili a soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si segnala, così come richiamato all'art. 5 dell'atto di provenienza rep. 19841 del 7.05.2004 del not. Sirignano:

- a carico dell'ente comune distinto con il sub. 1 del mapp. 760 esiste servitù

- di passaggio pedonale e autocarro a favore del mapp. 761 (cabina Enel) trascritta a Venezia l'8.01.1996 ai nn. 608/494;
- negli scoperti di proprietà esclusiva delle unità distinte con i sub. dal 74 al 98 compreso (fabbricato "G") insistono servizi comuni come linee acquedotto, ENEL, Telecom, metano, e quindi a vendite avvenute verranno a costituirsi, ai sensi dell'art. 1062 del C.C., le relative servitù; i proprietari di dette aree dovranno consentire ogni intervento necessario per manutenzioni, pulizie, ricostruzioni linee ecc...; tutte le spese relative verranno ripartite tra i proprietari delle unità immobiliari che di detti servizi beneficiano;
 - i contatori per il consumo dell'acqua a servizio dell'unità in oggetto sono collocati nello scoperto di pertinenza dell'unità distinta con il sub. 97 e pertanto, a vendite avvenute, verranno a costituirsi, ai sensi dell'art. 1062 del C.C., le relative servitù onde consentire l'accesso a detti contatori a tutti i proprietari delle unità immobiliari

nonché, all'art. 7)

- il vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Caorle trascritto a Venezia il 14.08.2002 ai nn. 28480/19170.

Attestazione Prestazione Energetica: SI.

Indice di prestazione energetica: classe E.

Note indice di prestazione energetica:

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto il 3.05.2017 dal Tecnico Incaricato come da documentazione che si allega, ma non è stato possibile il suo deposito nel portale della Regione Veneto in quanto l'impianto non è registrato nel CIRCE (Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica).

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] - propr. per 1/1 dal 07/05/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Pietro Sirignano di Portogruaro, in data 07/05/2004, rep.n.19841; trascritto a Venezia, in data 26/05/2004, ai nn. 20287/12801.

23. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia n. 203/2002 del 3.07.2002**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: realizzazione di un fabbricato - contraddistinto con la lettera G - per complessive 16 unità ad uso artigianale
- **Certificato di agibilità prof.n. 10047 del 12.03.2004**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: rif. alla C.E.n. 203/02
- **D.I.A. n. 55 del 7.03.2008 - prof.n. 8720**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: realizzazione di opere interne nel capannone facente parte del fabbricato ad uso artigianale contraddistinto con la lettera "G" (sub. 77)

- **Certificato di agibilità prot.n. 29407 del 11.08.2008**
 Infestazione: [REDACTED]
 Per lavori: rif. alla D.I.A. n. 55/2008

23.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità pareti divisorie interne. Tali opere sono sanabili.

costo complessivo indicativo della sanatoria: € 2.000,00
 Oneri totali € 2.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Note

Ai fini della commerciabilità si allega copia del certificato prot.n. 12449 del 19.04.2017 rilasciato dal Comune di Caorle, da cui risulta che sull'unità Fg. 34 mapp. 760 sub. 77 non è stato avviato alcun provvedimento amministrativo e/o sanzionatorio ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85.

23.2 Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica prot.n. 12454 del 19.04.2017 rilasciato dal Comune di Caorle, che si allega, il mapp. 760 è così classificato nel vigente strumento urbanistico:

Fg. 34 mapp. 760	Zona Territoriale Omogenea D2/9 "Zona per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio" di completamento Parte del mappale è interessato da "Fasce di rispetto dai depuratori" in cui non sono consentite nuove edificazioni, salvo le opere relative ai depuratori e agli impianti tecnologici pubblici.
-------------------------	--

Inoltre, ai sensi del PAT vigente la particella ricade in "Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana", mentre ai sensi del Piano Territoriale Provinciale (PTCP), l'area è campita come area di "Rilevanza del fenomeno della subsidenza ad alta ed altissima (isoipsa 1 m slm) e aree a "Pericolosità idraulica riferita ai P.P.A.I. adottati o P.P.A. approvati".

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE**COMUNE DI CAORLE****FG. 34 MAPP. 760 SUB. 77**

Trattasi di un capannone artigianale con scoperto di pertinenza, facente parte di un più ampio intervento edilizio ubicato in Via Traghete, nel fabbricato (comprendente n. 15 unità immobiliari) distinto in progetto con la lettera "G".

L'unità d'interesse, di un solo piano, ha pianta rettangolare ed è composta da un unico vano della superficie complessiva di mq. 110 ca., comprendente al suo interno un servizio igienico con antiserbatoio, un ingresso, un ufficio, un magazzino per il deposito di merce varia ed un altro magazzino per il ricovero di mezzi di trasporto (h=3.00 ca.), realizzati questi ultimi in parziale difformità dalla D.I.A.n. 55/2008.

Caratteristiche costruttive e finiture

- struttura portante costituita da pilastri in c.a.v. posti su plinti a bicchiere in c.a. poggianti su pali vibroinfissi, collegati tra loro da una trave di fondazione nastroforme in c.a. a sostegno dei pannelli di tamponamento;
- travi a sostegno della copertura in c.a.v. con sezione a T;
- copertura realizzata con travi in c.a.p. ad Y e pannelli coibentati in lastre di fibrocemento, con lucernario in materiale traslucido;
- pannelli di tamponamento esterni del tipo orizzontale in c.a.v. lavorato a vista;
- pareti divisorie dalle altre unità in pannelli in cemento a vista;
- pareti divisorie interne in laterizio (servizio igienico) o in cartongesso;
- controsoffitti con intelaiatura in lamierino preverniciato e cartongesso;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti nel servizio igienico in piastrelle di ceramica;
- porte interne in tamburato di legno;
- finestre a nastro in metallo elettrocolorato, con vetro retinato;
- portone carrabile in metallo elettrocolorato coibentato, con porta pedonale con maniglione antipanico.

L'unità è provvista di impianto elettrico del tipo civile, di impianto antifurto e di impianto di condizionamento e riscaldamento con pompa di calore con n. 2 split Daikin; l'acqua calda per uso sanitario viene prodotta da scaldabagno elettrico.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale di Via Traghete.

Nella D.I.A. n. 55/2008 è stata rinvenuta dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico, rilasciata il 22.07.2008 dalla ditta [REDACTED] nell'autorizzazione di agibilità n. 10047/2004 è indicato che è stata rilasciata anche dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto idrico sanitario datata 2.03.2004.

Lo scoperto di pertinenza, di mq. 96 ca., è asfaltato ed è delimitato con muretta in c.a. e rete metallica plastificata.

L'unità immobiliare è ubicata in zona per attività commerciali, direzionali ed artigia-

nali, in buona posizione rispetto alla viabilità ed al centro cittadino; il suo stato generale di manutenzione e conservazione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 110,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
capannone	sup reale lorda	1,00	110,00	€ 750,00
			110,00	

Accessori:

Scoperto di pertinenza di mq. 96 ca. Valore a corpo: € 7.500,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione del bene e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- ubicazione, posizione, grado di finitura, luminosità naturale, dotazione impiantistica, stato di conservazione, conformità urbanistico-edilizia.

* * *

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per l'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.).

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

Elenco fonti:

Aste giudiziarie, indagini di mercato.

24.2 Valutazione corpi:**A - Fg. 34 mapp. 760 sub. 77****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
capannone	110,00	€ 750,00	€ 82.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 82.500,00
Valore Corpo	€ 82.500,00
Valore accessori (scoperto di pertinenza di mq. 96 ca.)	€ 7.500,00
Valore complessivo intero	€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 90.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
COMUNE DI CAORLE Fg. 34 mapp. 760 sub. 77	capannone artigianale con scoperto di pertinenza di mq. 96 ca. ubicato in Via Traghete	110,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.)

€ 13.500,00

Spese per regolarizzazione urbanistica

€ 2.000,00

24.4 Prezzo base d'asta del Lotto III:

Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 74.500,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

Lotto I (Fg. 34 mapp. 1181 sub. 30)

- 1.1 mappa in scala 1:4000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500
- 1.3 planimetria scala 1:200
- 1.4 visura attuale dell'unità

Lotto II e III (Fg. 34 mapp. 760 sub. 76 e 77)

- 1.5 mappa in scala 1:4000
- 1.6 elaborato planimetrico scala 1:500
- 1.7 ricevuta denuncia di variazione prot.n. VE0038156 del 2.05.2017 (sub. 76)
- 1.8 ricevuta denuncia di variazione prot.n. VE0038155 del 2.05.2017 (sub. 77)
- 1.9 planimetria sub. 76 scala 1:200
- 1.10 planimetria sub. 77 scala 1:200
- 1.11 visura attuale delle unità immobiliari

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] dal 19.10.2016 con aggiornamento al 2.05.2017
- 2.2 iscrizione di ipoteca nn. 34971/6351 del 4.11.2016

TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 9.02.2006 rep. 21066 del not. Pietro Sirignano (**Lotto I**)
- 3.2 atto di CV del 7.05.2004 rep. 198941 del not. Pietro Sirignano (**Lotto II e III**)

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 4.1 A.P.E. del 3.05.2017 - cod. 43515/2017 (**Lotto I**)
- 4.2 A.P.E. del 3.05.2017 (**Lotto II**)
- 4.3 A.P.E. del 3.05.2017 (**Lotto III**)

STATO DI POSSESSO

- 5.1 contratto di locazione immobili del 2.01.2007, registrato il 26.01.2007
- 5.2 accordi integrativi del 7.03.2007

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 6.1 dell'impianto idrico-sanitario in data 3.11.2004 (**Lotto I**)
- 6.2 dell'impianto elettrico di illuminazione e F.M. in data 22.11.2004 (**Lotto I**)
- 6.3 dell'impianto elettrico in data 22.12.2003 (**Lotto II**)
- 6.4 dell'impianto elettrico in data 22.07.2008 (e dichiarazione di rispondenza dell'impianto) (**Lotto III**)

DOCUMENTI COMUNE DI CAORLE

Lotto I

- 7.1 concessione edilizia n. 312/2002 del 26.09.2002
- 7.2 voltura prot.n. 46969 del 25.11.2002
- 7.3 permesso di costruire in variante n. 415/2004 del 28.12.2004 e n. 2 tavole di progetto
- 7.4 certificato di agibilità prot.n. 3274 del 27.01.2005

Lotto II

- 7.5 concessione edilizia n. 203/2002 del 3.07.2002 e n. 2 tavole di progetto
- 7.6 certificato di agibilità prot.n. 10047 del 12.03.2004

Lotto III

- 7.7 concessione edilizia n. 203/2002 del 3.07.2002
- 7.8 D.I.A. n. 55 del 7.03.2008 e n. 1 tavola di progetto
- 7.9 certificato di agibilità prot.n. 29407 del 11.08.2008

CERTIFICATI COMUNALI

- 8.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 12454 del 19.04.2017
- 8.2 certificato di inesistenza provv. sanzionatori prot.n. 12449 del 19.04.2017

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto I

- 9.1 fotografia aerea (google maps)
- 9.2 n. 8 fotografie

Lotto II e III

- 9.3 fotografia aerea (google maps)
- 9.4 n. 10 fotografie sub. 76
- 9.5 n. 12 fotografie sub. 77

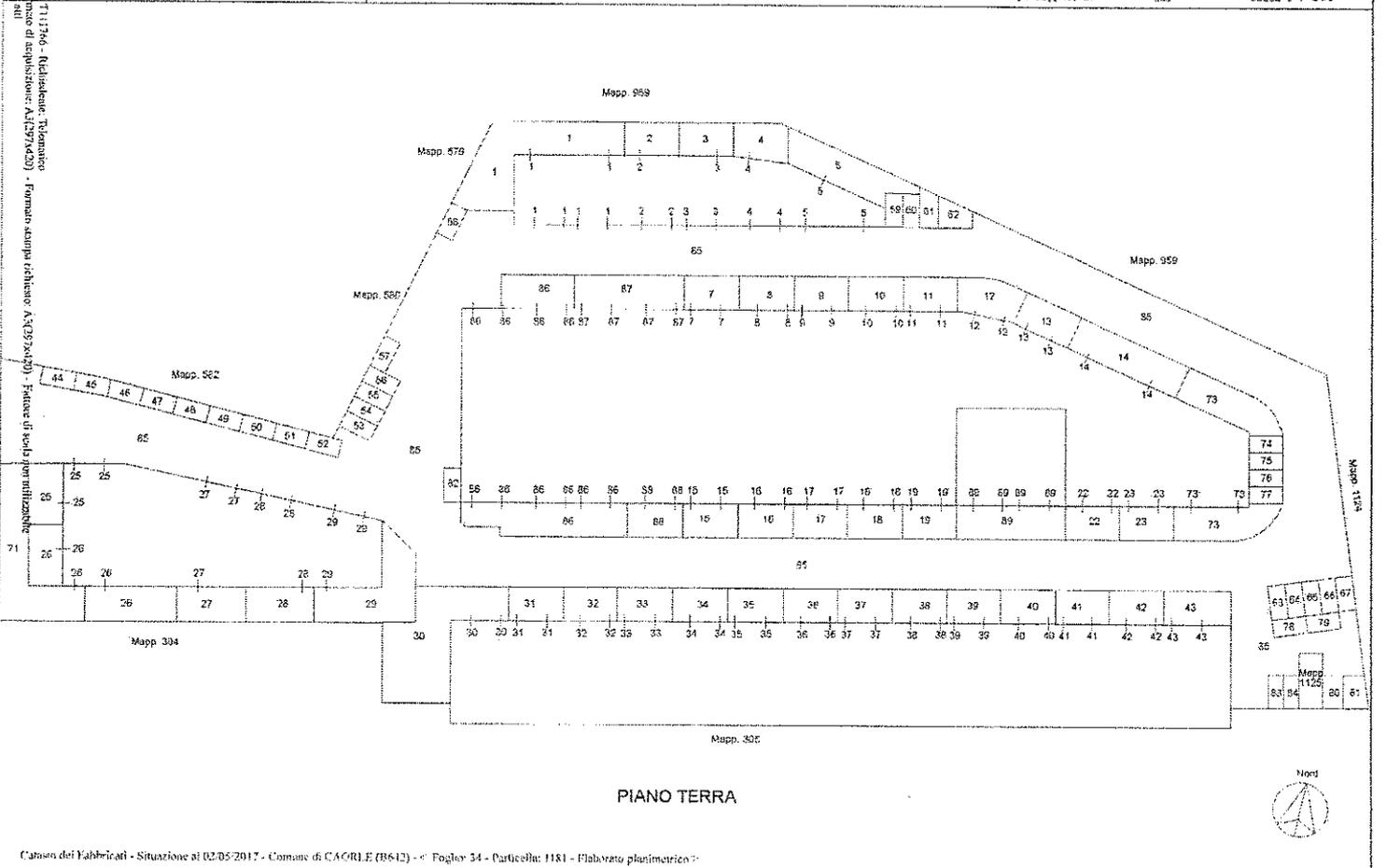
Pordenone, 8 maggio 2017

CANALE
PIETRO
554
L'Esperto alla stima
dott.geom. Pietro Canale
COLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Carbonera Radames	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Venezia	n. 1560
Comune di CAORLE	Sezione: Foglio: 34	Particella: 1181	Protocollo n. VE615493d del 28/09/2010	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tip. Mappale n.	dal	Scala 1 : 500

Data: 02/05/2017 - n. 111746 - (Malsedone, Romano)
Foglio scade il 1° gennaio di acquisizione: A1(27/4/20) - Formato stampa richiesto: A1(27/4/20) - Fattore di scala per utilizzazione:
Ultimo pianimetrico di cui



PIANO TERRA



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

Dichiarazione protocollo n. VE0273825 del 09/12/2004

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

Via Traghete

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 1181

Subalterno: 30

Compilata da:

Carbonera Radames

Iscritto all'albo:

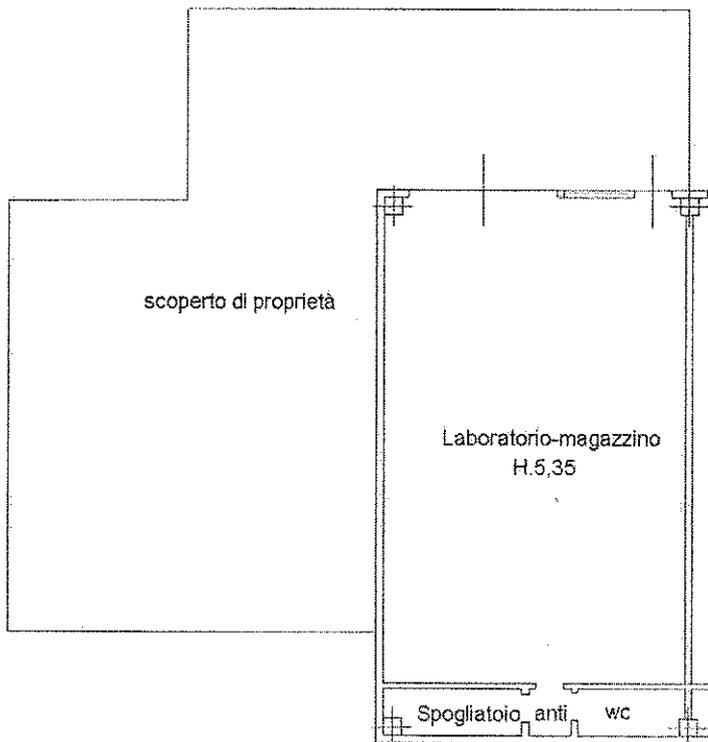
Architetti

Prov. Venezia

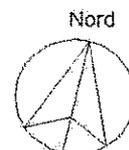
N. 1560

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/05/2017 - Ora: 09.15.05 Fine
Visura n.: T45421 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2017

Dati della richiesta
Comune di CAORLE (Codice: B642)
Provincia di VENEZIA
Foglio: 34 Particella: 1181 Sub.: 30

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	34	1181	30					D/7			Catastale	Euro 793,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo STRADA TRAGHETE n. SC piano: T;

Notifica VE0238566/2005

Annotazioni rettifica del classamento proposto ai sensi art 1 dlm 701/94

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2006 Repertorio n.: 21066 Rogante: SIRIGNANO PIETRO Sede: PORTOGRUARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4933.1/2006)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Sc. 1:100

8-11160

Prat. n. 11.030/01

Quantità metri q. 1102.000 e 1102.000 metri

Comune - MURIL

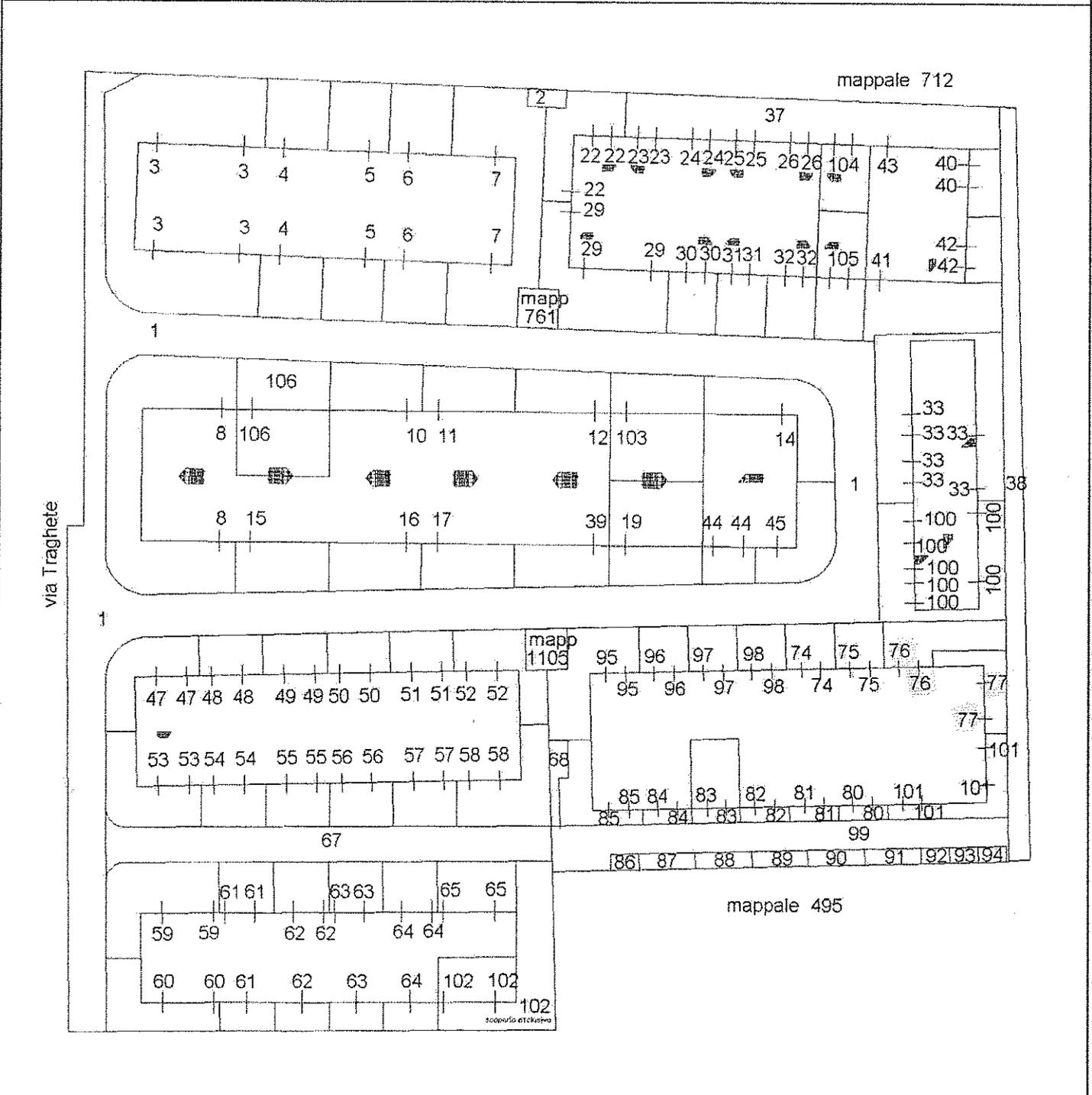
Fig. n. 11

Particelle: 260.116

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Carbonera Radames
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Venezia N. 1560

Comune di Caorle Protocollo n. VE0051096 del 18/03/2015
 Sezione: Foglio: 34 Particella: 760 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Pianta Piano Terra

Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2017 - n. T125387 - Richiedente: Telematico

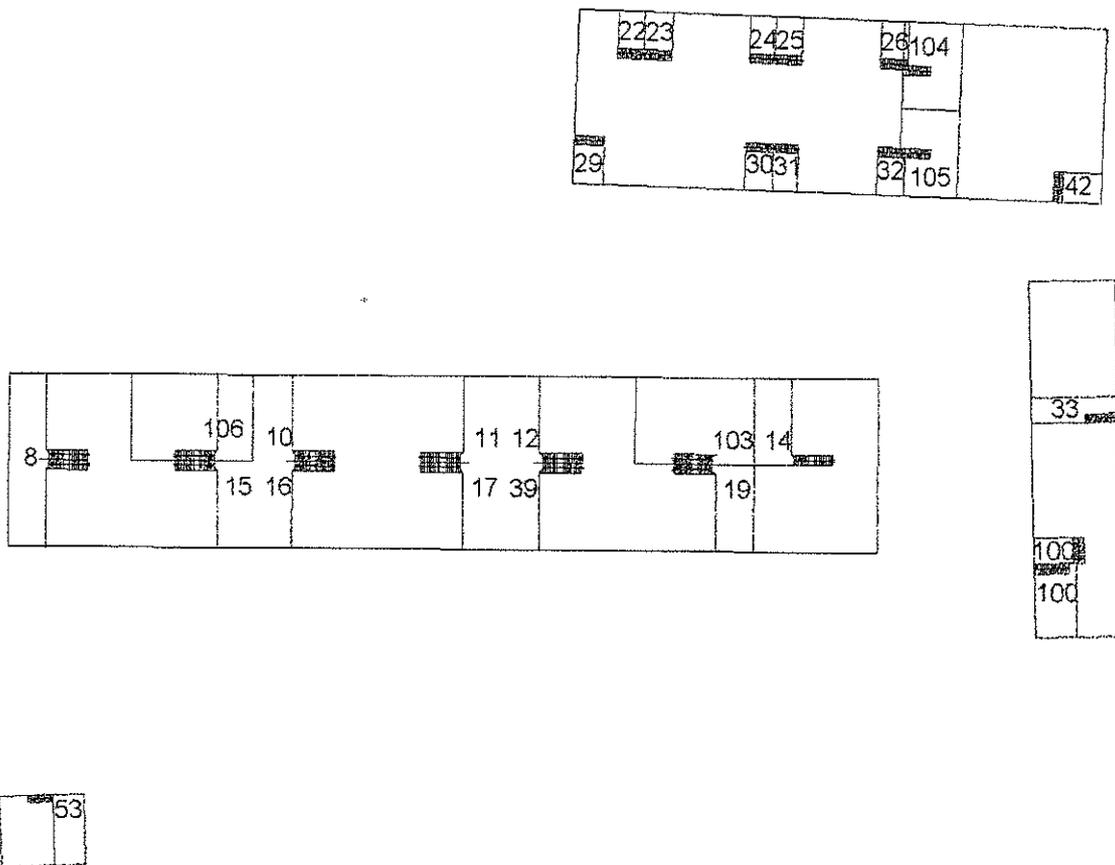
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 34 - Particella: 760 - Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Carbonera Radames
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Venezia N. 1560

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

Comune di Caorle Protocollo n. VE0051096 del 18/03/2015
 Sezione: Foglio: 34 Particella: 760 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Pianta Piano Primo

Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2017 - n. T125387 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 34 - Particella: 760 - Elaborato planimetrico >



**Direzione Provinciale
di Venezia**

Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 02/05/2017

Ora: 10.56.16

pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di CAORLE (Codice: DIAG)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: VE0038156		
Codice di Riscontro: 000A2A567		
Operatore: PRTNCL	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: -
		Beni Comuni non Censibili n.: -
		Unità in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.URC.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		34	760	76	STRADA TRAGHETE n. SNC, p. T	U	C03	07	100	123	216,91	



**Direzione Provinciale
di Venezia**

Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 02/05/2017

Ora: 10.56.33

pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di CAORLE (Codice: DIAG)	Ditta n.: I di I
Protocollo n.: VE0038155		
Codice di Riscontro: 000A2A687		
Operatore: PRTNCL	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: I
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n. -	Unità in costituzione n.: - Unità in soppressione n.: -
Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.UR	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
I	V		34	760	77	STRADA TRAGHETE n. SNC, p. I	U	C03	07	96	117	208,24	

1.8

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0038156 del 02/05/2017

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

Strada Traghete

civ. SNC

1.9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 760

Subalterno: 76

Compilata da:
Canale Pietro

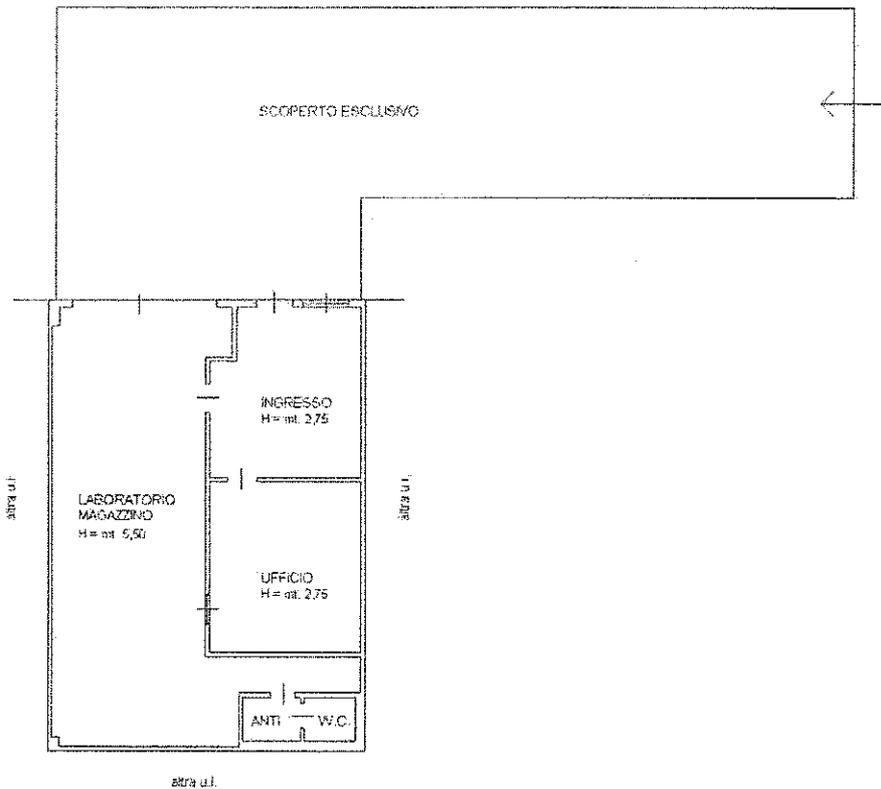
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 554

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 34 - Particella: 760 - Subalterno: 76 >

Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2017 - n. TI22714 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0038155 del 02/05/2017

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

Strada Traghete

civ. SNC

1.10

Identificativi Catastali:

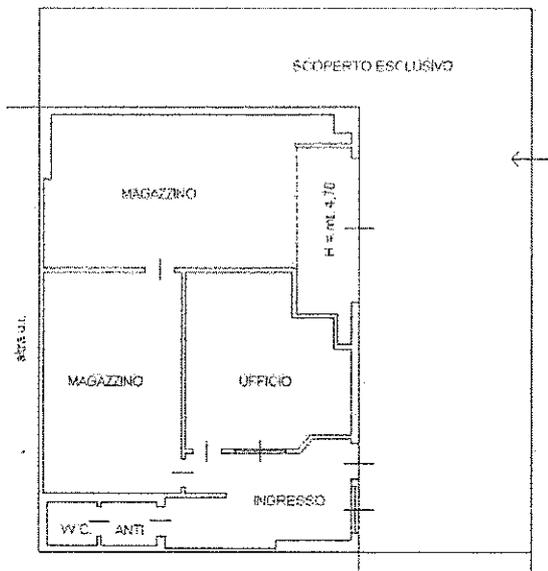
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 760
Subalterno: 77

Compilata da:
Canale Pietro
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 554

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H = mt 3,00



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2017 - n. TI22715 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 34 - Particella: 760 - Subalterno: 77 >



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/05/2017 - Ora: 09.16.14 Fine
Visura n.: T46010 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2017

Dati della richiesta Comune di CAORLE (Codice: B642)

Provincia di VENEZIA

Catasto Fabbricati Foglio: 34 Particella: 760 Sub.: 76

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	34	760	76				C3	7	100 m ²	Totale: 123 m ²	Euro 216,91	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/04/2017 protocollo n. VE0038156 in atti dal 02/05/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8835.1/2017)

Indirizzo STRADA TRAGHETE SNC piano: T.
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/05/2004 Repertorio n.: 19841 Rogante: SIRIGNANO PIETRO Sede: PORTOGRUARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12801.1/2004)

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/05/2017 - Ora: 09.17.04 Fine
Visura n.: T46463 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2017

Dati della richiesta Comune di CAORLE (Codice: B642)

Provincia di VENEZIA

Catasto Fabbricati Foglio: 34 Particella: 760 Sub.: 77

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	760 77		C3	7	96 m ²	Totale: 117 m ²	Euro 208,24	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/04/2017 protocollo n. VE0038155 in atti dal 03/05/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8336.1/2017)

Indirizzo
Annotazioni STRADA TRAGHETE SNC piano: T;
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/05/2004 Repertorio n.: 19841 Rogante: SIRIGNANO PIETRO Sede:
POKTOGRUARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12801.1/2004)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria