
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **196/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
05-11-2014

Giudice delle **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002**

Esperto alla stima: **Geom. Lambero Iannuccelli**
Codice fiscale: NNCLBR47T12H199J
Partita IVA:
Studio in: Vicolo delle Acque 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434524192
Email: lambero.iannuccelli@studioiannuccelli.it
Pec: lambero.iannuccelli@geopec.it

Beni in **Caorle (Venezia)**
Località/Frazione
Via Strada Nuova

Lotto: 001

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: **Abitazione.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caorle (Venezia), Via Strada Nuova

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni foglio 42, particella 20, subalterno 1, indirizzo Strada Nuova, piano terra, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 204,52
Derivante da: variazione del 01/01/1994 - variazione del quadro tariffario
Confini: Nord-Est scoperto; Sud-Est altra unità immobiliare; Sud-Ovest altra unità immobiliare; Nord-Ovest altra unità immobiliare + scoperto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa ubicazione di forometria interna

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: ricollocazione porta di accesso camera da letto

Variazione catastale : € 500,00

Oneri totali : € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato nel periodo estivo con parcheggi sufficienti

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: spiagge

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle

Principali collegamenti pubblici: stazione autobus linee interurbane 1 km, autostrada A4 - Casello Santo Stino di Livenza 23 km, stazione ferroviaria

Portogruaro-Caorle 25 km, aeroporto di Venezia 50 km, aeroporto di Treviso 60 km

Servizi offerti dalla zona: assistenza sociale (sufficiente), attività commerciali al dettaglio (sufficiente), banche e uffici postali (sufficiente), distributori carburante (sufficiente), farmacie (sufficiente), istruzione (sufficiente), mercato settimanale (sufficiente), pronto soccorso (insufficiente (sufficiente nel periodo estivo)), pubblica sicurezza (buona), strutture ricreative, culturali e sportive (sufficiente), uffici pubblici (sufficiente), aree verdi (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caorle (Venezia),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Importo ipoteca: € 6.167,54 - Importo capitale: € 12.335,08
iscritto/trascritto in data 12/05/2005 ai nn. 20287 4711

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di risparmio di Venezia S.p.A. contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20 febbraio 2006 REP n. 20879 del notaio Maria Sgorlon in Caorle (VE) - Importo ipoteca: € 40.000,00 - Importo capitale: € 80.000,00
rogito notaio Maria Sgorlon in Caorle (VE) in data 20/02/2006 ai nn. 20879

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
derivante da verbale in data 23 ottobre 2013 REP n. 1626
dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone
iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2013 ai nn. 30028 20758

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caorle (Venezia).

Spese medie annue 0

Spese scadute: 0

Millesimi di proprietà:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota indivisa pari a 1/3 (un terzo) ciascuno dal **ante ventennio** al **13/09/1999** in forza di dichiarazione di successione registrato Verona in data 28/07/1986 ai nn. 31 460 trascritto a Venezia in data 14/07/1987 ai nn. 14657 10868

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni dal **13/09/1999** al **attuale proprietario** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maria Sgorlon in Caorle (VE) in data 13/09/1999 ai nn. 13433/4128 registrato Portogruaro in data 29/09/1999 ai nn. 908 1V trascritto a Venezia in data 24/09/1999 ai nn. 27430 16730

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caorle (Venezia), Via Strada Nuova

Identificativo: pratica n. 116/1961

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento e trasformazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/07/1961

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1962

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caorle (Venezia), Via Strada Nuova

Identificativo: domanda n. 715 del 29-03-1986 protocollo n. 8319

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento e ristrutturazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 8319

Rilascio in data 22/09/1998 al n. di prot. 8319

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1998 al n. di prot. 8319

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: Lire 401.000 importo residuo:

nullo

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Residenziale Completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note:	
-------	--

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
 Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

Descrizione :Abitazione di tipo popolare [A4]di cui al punto Abitazione

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano terra di un maggior fabbricato elevato su n. 3 piani fuori terra di cui uno mansardato. Nel fabbricato sono presenti oltre l'abitazione oggetto di esecuzione ulteriori n. 2 alloggi.

L'unità immobiliare in esame è composta da n. 4 locali (cucina, n. 2 camere da letto, bagno) collegati da corridoio-disimpegno, ed è inoltre dotata di uno scoperto ad uso esclusivo per una superficie di mq 17 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/2 piena Proprietà

superficie complessiva di circa mq 57

è posto al piano terra

l'edificio è stato costruito nel 1962

ha un'altezza interna di circa 2,9 m

è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: l'unità immobiliare appare trascurata dal punto di vista manutentive, con finiture datate, locali caratterizzati da presenza di umidità, degrado dei paramenti murali, serramenti esterni deficitarili, ecc.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia:**a falde** materiale:**misfo in c.a./laterizio**
 condizioni:**sufficienti**

Fondazioni

tipologia:**plinti isolati** materiale:**c.a.**
 condizioni:**sufficienti**

Solai

tipologia:**solai misto in c.a./laterizio**
 condizioni:**sufficienti**

Strutture verticali

materiale:**c.a. e muratura** condizioni:**sufficienti**

Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse - Note:infisso doppio: interno in legno, esterno in alluminio con interposta tapparella in plastica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: camere da letto e corridoio materiale: intonaco condizioni: pesime
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e

cemento recapito:**pozzo perdente**
 ispezionabilità :**sufficiente** condizioni:**sufficienti**

Idrico

tipologia:**soffotraccia** alimentazione:**diretta da rete comunale** rete di distribuzione:**tubi in ferro zincato**
 condizioni:**sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione civile	sup reale lorda	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente geometra ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale lorda, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia
 Uffici del registro di Venezia
 Ufficio tecnico di Comune di Caorle
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
 Operatori nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio)

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

- interrogazione OMI: Periodo 1° semestre 2014 - Zona Centrale/Balneare - Tipo di destinazione Residenziale - Stato conservativo Normale - Valore Mercato 2.100 + 2.900 €/mq
- dati forniti da operatori nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio): Valori medi praticati in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione 1.500 + 1.700 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
Abitazione		57,00	57,00	86.184,00	43.092,00
<p>I valori di mercato minimo/massimo forniti da OMI si riferiscono a uno stato conservativo "normale", diversamente nel caso in esame ci troviamo di fronte a condizioni generali mediocri, per tale motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 20% alle quotazioni di cui sopra. Ne consegue un valore di mercato compreso tra 1.680 €/mq e €/mq 2.320. In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare si ritiene equo applicare il valore inferiore, applicando un'ulteriore detrazione del 10% per l'ubicazione non favorevole dell'immobile.</p>					
				86.184,00	43.092,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 10.773,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.819,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione Porto Santa Margherita
Viale Lepanto n. 37

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Esercizio commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (Venezia) frazione: Porto Santa Margherita, Viale Lepanto n. 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 40, particella 161, subalterno 20, indirizzo Viale Lepanto n. 37, piano Terra, categoria C/1, classe 11, consistenza 54 mq, rendita € 948,21

Derivante da: variazione del 01/01/1994 - variazione del quadro tariffario

Confini: Nord-Est altra unità immobiliare; Sud-Est scoperto + cabina Enel; Sud-Ovest scoperto; Nord-Ovest scoperto.

Si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Affrazioni paesaggistiche: spiagge

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle

Principali collegamenti pubblici: stazione autobus linee interurbane 4 km, autostrada A4 - casello Santo Stino di Livenza 26 km, stazione ferroviaria Portogruaro-Caorle 28 km, aeroporto di Venezia 50 km, aeroporto di Treviso 60 km

Servizi offerti dalla zona: assistenza sociale (sufficiente), attività commerciali al dettaglio (sufficiente), banche e uffici postali (sufficiente), distributori carburante (sufficiente), farmacie (sufficiente), istruzione (sufficiente), mercato settimanale (sufficiente), pronto soccorso (insufficiente (sufficiente nel periodo estivo)), pubblica sicurezza (buona), strutture ricreative, culturali e sportive (sufficiente), uffici pubblici (sufficiente), aree verdi (buona)

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Esercizio commerciale

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (Venezia).

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di risparmio di Venezia S.p.A. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 9 aprile 2010 REP n. 23356 del notaio Maria Sgorlon in Caorle (VE) - Importo ipoteca: € 120.000,00
- Importo capitale: € 240.000,00
rogito notaio Maria Sgorlon in Caorle (VE) in data 09/04/2010 ai nn. 23356

Dati precedenti relativi ai corpi: Esercizio commerciale

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale in data 23 ottobre 2013 REP n. 1626 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone iscritto/trascritto a Venezia in data 18/11/2013 ai nn. 30028 20758

Dati precedenti relativi ai corpi: Esercizio commerciale

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Esercizio commerciale

Negozi, botteghe [C1] sito in Caorle (Venezia).

Spese medie annue € 450,00

Spese scadute: € 131,00

Millesimi di proprietà: 86 (ottantasei)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica presente ma non fornita dall'esecutato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Esercizio commerciale**

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

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale ad uso promiscuo elevato su n. 3 piani fuori terra denominato "Galleria 6".

L'unità immobiliare in esame è composta da n. 4 locali (sala bar principale, n. 2 bagni, locale magazzino) collegati da corridoio-disimpegno.

Di fronte all'esercizio commerciale è presente uno scoperto di mq 100 circa (plateatico) assegnato in uso al proprietario della predetta unità immobiliare dall'atto di costituzione del condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Plena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq 75

è posto al piano Piano Terra

l'edificio è stato costruito nel 1967

l'unità immobiliare è identificata con il numero 37 di interno

ha un'altezza interna di circa 3,5 m

è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: l'unità immobiliare presenta condizioni generali che si possono definire sufficienti/normali in linea con analoghi immobili presenti in zona.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: misto in c.a./laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	protezione: saracinesca materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti - Note:Serramenti esterni non presenti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e disimpegno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Sala principale materiale: intonaco condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Locale uso deposito materiale: intonaco

condizioni:**scarse**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia:**rettilinea** condizioni:**buone**Elettrico tipologia:**soffotraccia** tensione:**220V**
condizioni:**sufficienti**Fognatura tipologia:**mista** rete di smaltimento:**tubi in gres e**
cemento recapito:**collettore o rete comunale**
ispezionabilità :**buona** condizioni:**buone**Idrico tipologia:**soffotraccia** alimentazione:**diretta da rete**
comunale rete di distribuzione:**tubi in ferro zincato**
condizioni:**buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Esercizio commerciale	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
		75,00		75,00

Accessori:**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente geometra ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale lorda, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la

stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia
 Uffici del registro di Venezia
 Ufficio tecnico di Comune di Caorle
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI
 Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
 Operatori nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio)
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
 - Interrogazione OMI: Periodo 1° semestre 2014 - Zona Centrale/Balneare - Tipo di destinazione Commerciale - Stato conservativo Ottimo - Valore Mercato 2.300 ÷ 2.700 €/mq
 = Dati forniti da operatori nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio): Valori medi praticati in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione 1.800 ÷ 2.000 €/mq

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Esercizio commerciale		75,00	75,00	138.000,00	138.000,00
<p>I valori di mercato minimo/massimo forniti da OMI si riferiscono a uno stato conservativo "ottimo", diversamente nel caso in esame ci troviamo di fronte a condizioni generali che pur non essendo deficitarie si possono definire sufficienti/normali, per tale motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 20% alle quotazioni di cui sopra. Ne consegue un valore di mercato compreso tra €/mq 1.840 e €/mq 2.160. In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare si ritiene equo applicare il valore inferiore.</p>					
				138.000,00	138.000,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 34.500,00
 Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
 Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

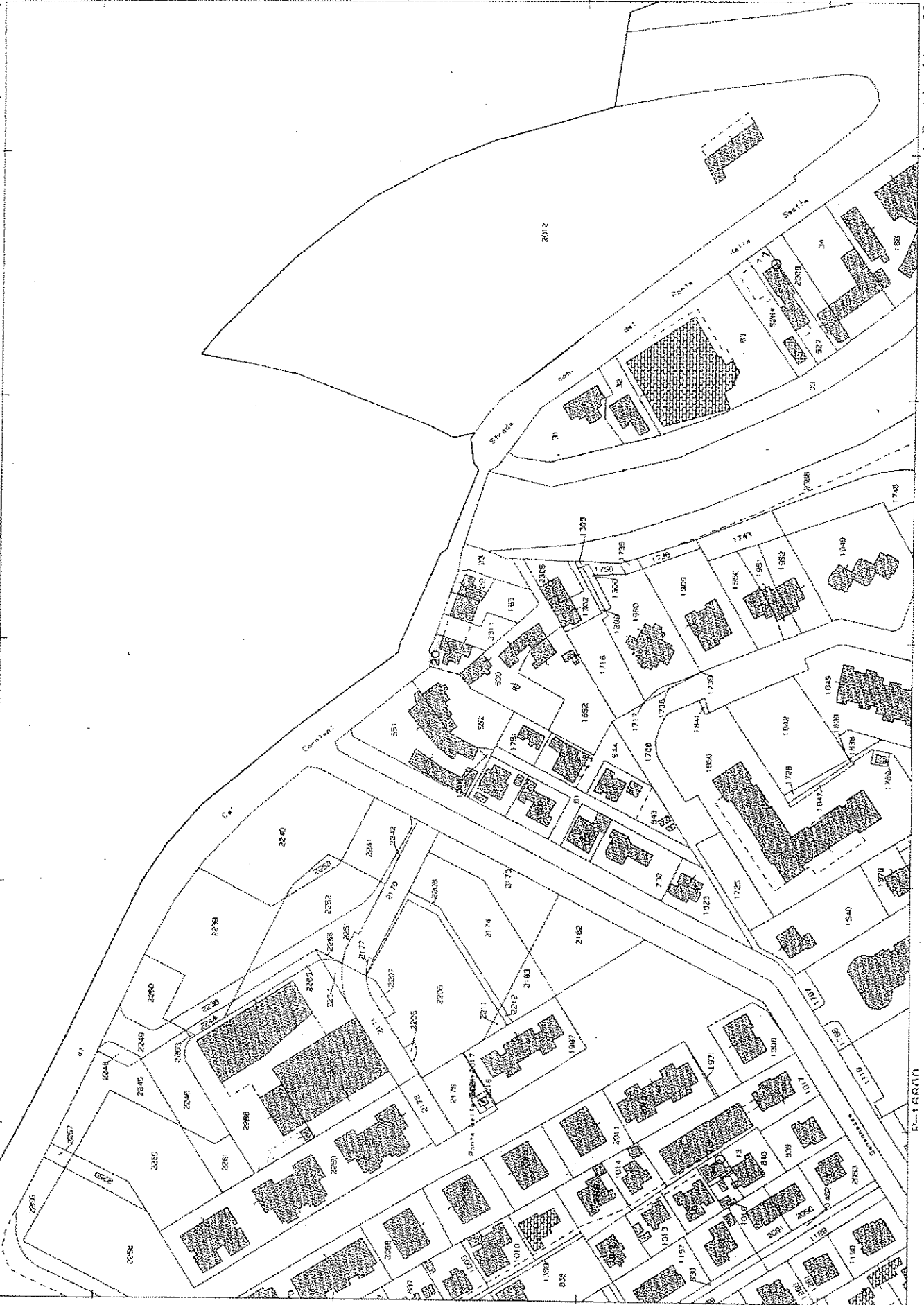
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Pordenone 26 Gennaio 2015

L'Esperto alla stima
Geom. Lamberio Iannuccelli

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Direttore SILVESTRI ENRICO

Vis. ord. (1.00 euro)



Comune CAORLE
Foglio: 42
Richtedente: IANUCCELLI
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri
10-LUG-2014 8 53
Prol. n. PN0065039/2014

N=39000

Particella: 20

F-TERRATI

MODULARIO
F. n. 42 mod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

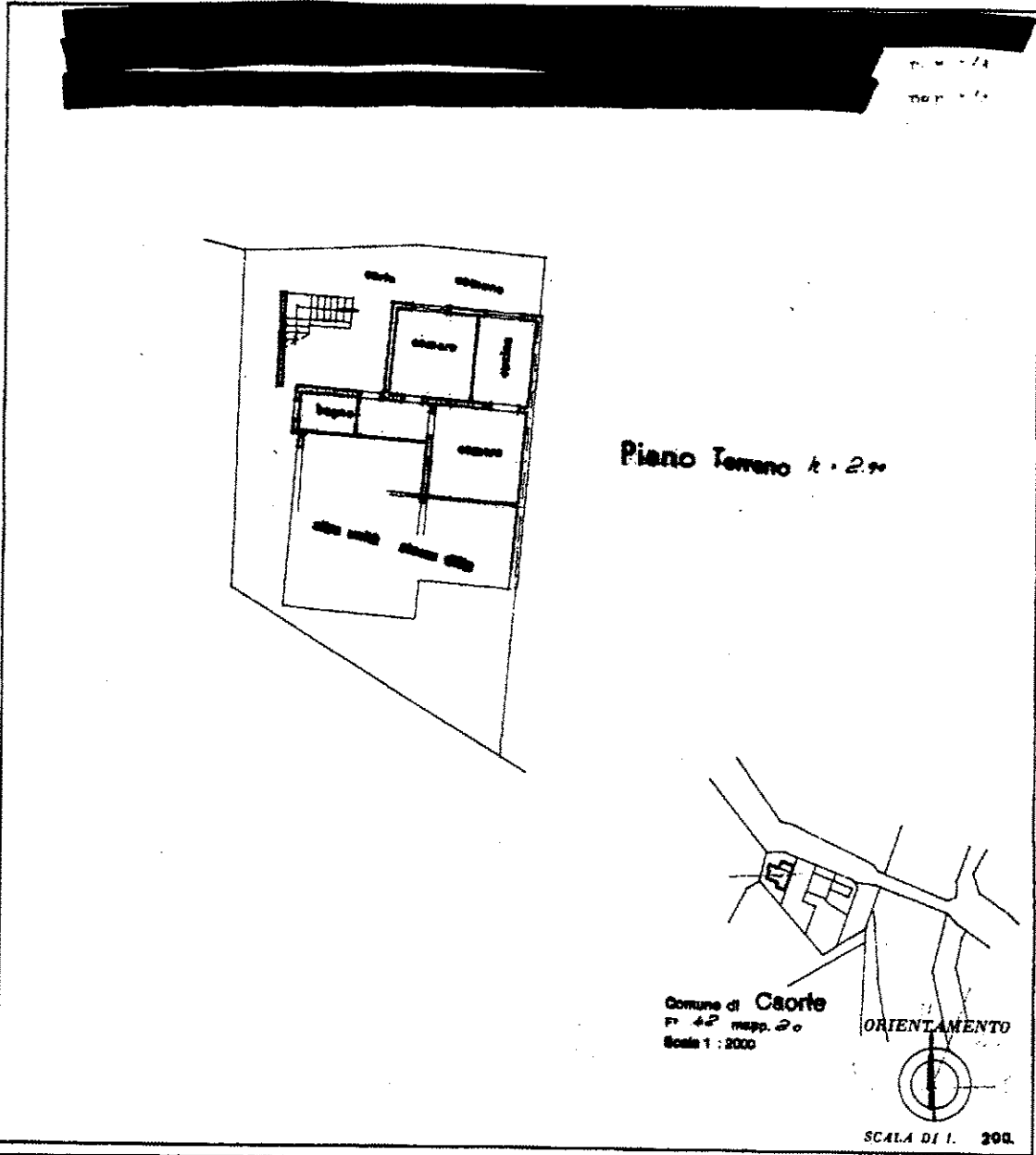
Lire
50

(L. DECRETI-MIUR 12 APRILE 1988, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Caorle** Via **San Marco**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Venezia**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Foglio 42 Mappale 20 Subalterno 1
2195	

Compilato dal **Geometra** **[REDACTED]**
Iscritto all'Albo de **Geometri 725**
della Provincia di **Venezia**
DATA **11 MAG 1986**
Firma: _____

Data presentata da Fabbricanti - Situazione al 10/07/2014 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 Particella: 20 - Subalterno 1 >
Catasto Edilizio Urbano - DA NUOVA piano: T.