Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **47/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - 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: via Mazzini n. 43 - San Giorgio di Livenza - Caorle (Venezia) - 30021
Descrizione zona: Zona ai limiti di *nord-ovest* del comune di Caorle a confine con il comune di San Stino di Livenza ed il fiume Livenza, mediamente abitata e nelle immediate vicinanze della viabilità ordinaria extraurbana secondaria, a nome SP 42.

Lotto: 001 - Unico
Corpo: Abitazione
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 11, particella 349, subalterno 4, indirizzo VIA MAZZINI n. 43 , piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 123 m² Totale escluse aree scoperte**: 123 m², rendita € Euro 251,77

2. Possesso

Bene: via Mazzini n. 43 - San Giorgio di Livenza - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Unico
Corpo: Abitazione
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Mazzini n. 43 - San Giorgio di Livenza - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Unico
Corpo: Abitazione
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: - SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Mazzini n. 43 - San Giorgio di Livenza - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Unico
Corpo: Abitazione
Creditori Iscritti: [redacted] EQUITLIA POLIS S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Mazzini n. 43 - San Giorgio di Livenza - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Abitazione

Regime Patrimoniale: **SEPARAZIONE dei BENI**

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Mazzini n. 43 - San Giorgio di Livenza - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Unico
Corpo: Abitazione
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Mazzini n. 43 - San Giorgio di Livenza - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Unico
Corpo: Abitazione
Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Non risulta trascritta accettazione d'eredità della successione legittima di [redacted] (padre dell'esecutato) apertasi il 15.10.1980, denuncia registrata a Portogruaro n.62 vol.224, trascritta a Venezia il 09.06.1981 ai nn.10384/8474 e in rettifica il 04.05.1982 ai nn.7454/6109. Provenienza per l'esecutato per quota di 1/3.

8. Prezzo

Bene: via Mazzini n. 43 - San Giorgio di Livenza - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Unico
Prezzo da libero: € 75.000,00

Beni in **Caorle (Venezia)**
Località/Frazione **San Giorgio di Livenza** - via Mazzini n. 43

Lotto: 001 - 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?
No Non risulta trascritta accettazione d'eredità della successione legittima di [redacted] padre dell'esecutato) apertasi il 15.10.1980, denuncia registrata a Portogruaro n.62 vol.224, trascritta a Venezia il 09.06.1981 ai nn.10384/8474 e in rettifica il 04.05.1982 ai nn.7454/6109. Provenienza per l'esecutato per quota di 1/3.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Giorgio di Livenza, via Mazzini n. 43

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 11, particella 349, subalterno 4, indirizzo VIA MAZZINI n. 43 , piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 123 m^2 Totale escluse aree scoperte**: 123 m^2, rendita € Euro 251,77
Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VE0195645 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.79572.1/2011) - VARIAZIONE del 28/03/1997 in atti dal 26/08/1997 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE AI SENSI DEL D. M. 701/94 (n. B01410.2/1997) - VARIAZIONE del 28/03/1997 in atti dal 28/03/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE AUTORIMESSA ABITAZIONE (n. B01410.1/1997)
Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti
Confini: Area condominiale identificata al catasto terreni F. 11 n. 349 ente urbano are 3 ca. 58. Confini: l'unità immobiliare confina a nord con scoperto comune, ad ovest con centrale termica comune e con vano scale, a sud ancora con scoperto comune e ad est con il mappale 348, salvo altri. L'area condominiale confina con mappali 347, 348 e strade, salvo se altri.

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 ai limiti di *nord-ovest* del comune di Caorle a confine con il comune di San Stino ed il fiume Livenza, mediamente abitata e nelle immediate vicinanze della viabilità ordinaria extraurbana secondaria, a nome SP 42.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: NESSUNO.
Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.
Attrazioni storiche: NESSUNA.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di EQUITLIA POLIS S.P.A. contro [redacted] Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d 193/01; A rogito di Equitalia Polis S.p.A. in data 03/02/2010 ai nn. 102538; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/02/2010 ai nn. 5030/1108; Importo ipoteca: € 47.327,84; Importo capitale: € 23.663,92; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 10/02/2017 ai nn. 291/2017 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/02/2017 ai nn. 5774/3803; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Caorle; A rogito di notaio Pietro Sirignano in data 09/05/1995 ai nn. 12502; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/05/1995 ai nn. 11286/7842; Per maggiori dettagli vedi relativa nota di trascrizione negli allegati.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Vedi specifiche per L.13 in All.to **6**.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: - F
Note Indice di prestazione energetica: Per il sub 4 dei due totali (1 e 4) riferito all'***immobile n° 1*** 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 prodotto dall'Esecutato ed a seguito della recente e continuativa inattività dell'impianto autonomo (ultimi 3 anni) il relativo LIBRETTO D'IMPIANTO dell'immobile non è stato redatto ed iscritto al C.I.R.C.E. distrettuale, producendo, di fatto, l'impossibilità di accettazione da parte degli uffici competenti della Regione Veneto dell'attestato in oggetto che quindi non risulta essere REGISTRATO. Per approfondimenti e specifiche, vedi 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] proprietari per la quota di 1/3 ciascuno **proprietario/i ante ventennio** al **29/06/2000** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta trascritta accettazione d'eredità.
Note: - Successione legittima di [redacted] denuncia registrata a Portogruaro n.62 vol.224, trascritta a Venezia il 09.06.1981 ai nn.10384/8474 e in rettifica il 04.05.1982 ai nn.7454/6109. Il de cujus era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.182 di mq. 360 con sovrastante casa di cui alle schede n.1049, 1050, 1051 del 04.04.1981 (corrispondenti a F.11 n.349 sub 1, 2, 3). [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà. (Non risulta trascritta accettazione d'eredità.) - 14.04.1981 costituzione n.1049: catasto fabbricati F.11 n.349 sub 1, 2, 3. - 07.11.1985 tabella di variazione n.284: catasto terreni denuncia di cambiamento da F.11 n.349 semin arbor are 3.60 a F.11 n.349 ente urbano are 3.60. -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.11 n.349 sub 1, 2, 3. - 01.01.1994 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.11 n.349 sub 1, 2, 3. - 28.03.1997 variazione n.B01410 – fusione ampliamento ristrutturazione autorimessa abitazione e rettifica di classamento in atti dal 26.08.1997: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.349 sub 1, 2, 3 e costituzione di F.11 n.349 sub 1 e 4.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario dal 29/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Sirignano, in data 29/06/2000, ai nn. 16676; trascritto a Venezia, in data 24/07/2000, ai nn. 22695/14961.
Note: [redacted] acquistava la quota di ½ di proprietà dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.349 sub 4. - 20.10.2004 tabella di variazione e tipo mappale n.7900: catasto terreni dal frazionamento del F.11 n.349 ente urbano are 3.60 derivava F.11 n.349 ente urbano are 3.58. - 20.09.2011 variazione n.79572 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.11 n.349 sub 4. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.11 n.349 sub 4.

Titolare/Proprietario: [redacted], [redacted], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 29/06/2000 al 29/06/2000 . In forza di donazione accettata - a rogito di notaio Pietro Sirignano, in data 29/06/2000, ai nn. 16676; trascritto a Venezia, in data 24/07/2000, ai nn. 22693/14959.
Note: [redacted] donava ai figli [redacted] che accettavano la quota di 1/6 ciascuno di proprietà dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.11 n.349 sub 4.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Progetto e realizzazione originaria ante '67 - Vedi specifiche in All.to **2** (Certificato d'Insussistenza dei Provvedimenti Sanzionatori) All.to **6** (Coordinate Edilizie) e Relazione descrittiva, per precise puntualità.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: **ABITABILITÀ** - Prat. n° 308/94 del 17.04.1997 - Vedi specifiche in All.to **6**.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

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. B - Art. 14 - Zone esistenti e di completamento.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to **2**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq per sottozona B4
Rapporto di copertura:	NON PRESENTE
Altezza massima ammessa:	10 ml
Volume massimo ammesso:	NON PRESENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi specifiche e dati in All.to **2** - parte NTA.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica, Con lo specifico (vedi All.to **2**) **Vincolo paesaggistico**, ai sensi dell''art 142 primo comma, lett. c del D.Lgs. n.42/2004 e perimetrazione-fascia di rispetto di 150 m dal limite di idrografia vincolata.

Note generali sulla conformità: Vedi All.to **2**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione (sub 4)**

U.N.1 - Comune di Caorle, loc. *San Giorgio di Livenza* (VE) vedi All.to **3** ***U.N.1*** - foto da **01** a **34**:

*I*1 - ***immobile*** facente parte di un unico volume edilizio, inserito in un lotto di terreno costituito dal mappale 349, oggetto di ***E.I. n° 47/17*** riferito al **solo sub 4**, componente con il sub 1 dello stesso *corpo edilizio* e formato da **2** livelli: *Piano Terra* e *Piano Primo*. Collocato quasi centralmente in un lotto di forma a lieve rettangolo, con una buona parte verso *nord* di cortile parzialmente coperto da una tettoia per riparo auto comune ad entrambi i sub; in senso longitudinale nella sua visione *nord-sud*, più vicino al confine verso la pubblica *Via Mazzini*, a confine (per parte d'immobile) in senso trasversale, nella sua visione *est-ovest* verso il lato *ovest* (vedi *scheda catastale* scala 1:200 in All.to **2**) e posizionato, come ***Unità abitativa - sub 4*** al *Piano Terra* dei due livelli citati, con al *Piano Primo* il sub 1, di altra proprietà e ***non in Esecuzione***. La tipologia architettonica è corrispondente a quella tipica del basso veneto ed è distinto in:

*I*1 - *Unità Abitativa* - foto da **03** a **34**

L'***immobile*** prima citato occupa nella sua volumetria una porzione pari a poco più del 50% dell'intero *mappale 349, Foglio 11/52* del Comune di Caorle ed oggetto di ***E.I. n° 47/17***.

Il sottoscritto **CTU** descrive, integrando con la *Documentazione Fotografica* (All.to **3**) l'***immobile*** come:

*I*1 - *Unità Abitativa* - (All.to **3** - foto da **03** a **34**) parte di un corpo edilizio a due livelli abitativi, separati per i rispettivi accessi, collocato in un unico livello al *Piano Terra*. Identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG ***11/52*** mapp. ***349***, ***sub 4***, con la categoria **A3** corrispondente a *abitazione di tipo economico* e sito in località ***San giorgio di Livenza***, *Via Mazzini* al n° 43. Detta definizione catastale <u>ha reale riscontro in termini di edificazione originaria</u> ed attualmente, a seguito di adeguato intervento edilizio (DIA) di *ampliamento ristrutturazione* ed *opere interne* con opportuno progetto architettonico-urbanistico e conseguente *abitabilità* (vedi All.to **6**) la si può considerare anche un po' "limitativa" vista la più che buona qualità generale dell'immobile nel suo complesso.

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. B - Zone esistenti e di completamento.

Con lo specifico (vedi All.to **2**) ***Vincolo paesaggistico***, ai sensi dell'art 142 primo comma, lett. c del D.Lgs. n.42/2004 e perimetrazione-fascia di rispetto di 150 m dal limite di idrografia vincolata.

L'*Unità abitativa*, con tipologia architettonica del tipo *residenziale*, occupa tutto il sedime del *corpo edilizio* corrispondente anche al *Piano Primo* ed è composta da **4** vani più **2** accessori (servizi igienici) disposti in modo regolare e razionale e suddivisi in: ***uno*** di generose dimensioni (stile open-space) per la *zona giorno* e ***tre***, diversi per metrature e tipologie per le *camere* compreso i ***due*** vani *accessori*, per la *zona notte*. Tutti consistenti l'intera abitazione, confinante a nord ed ovest con *altre* proprietà ed a sud ed est con le pubbliche vie rispettivamente *Mazzini* e *Montello*. Ha sviluppo planimetrico regolare, a forma di accennato *rettangolo*, con verso longitudinale direzione *est-ovest* e la cui superficie nominale da *visura catastale* (vedi All.to **2**) pari a mq **123,00 trova riscontro** con il tot. di mq **122,32** desunti dal riscontro grafico, rapportato, dall'*estratto di mappa in scala 1:200*, dal progetto di *Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia* in *scala 1:100* e dalle relative verifiche nel 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 4*) posto al *Piano Terra*, occupa lo stesso sedime (*sub 1*) dell'immobile posto al *Piano Primo* e ***non in Esecuzione***.

Il *corpo edilizio* in oggetto di Esecuzione confina a *sud* e *nord* rispettivamente con le pubbliche vie *Mazzini* e *Montello* ed a *nord* ed *est* con altre proprietà. La sua distribuzione dei vani in funzione della tipologia abitativa è composta da: un *unico grande vano*, sul suo lato *sud-ovest* ed in affaccio verso la pubblica *Via Mazzini*, destinato ad ***ingresso***, ***cucina*** e ***pranzo-soggiorno*** (*come in scheda catastale*) corrispondente di fatto alla ***zona giorno*** ed una ***zona notte*** che, in senso antiorario si sviluppa, partendo dal suo lato *sud-est*, con un vano a ***camera matrimoniale*** (*camera in scheda catastale*) dotata di piccola *cabina armadio* e con affaccio verso la pubblica *Via Mazzini*, per poi proseguire, verso *nord* ed *ovest*, con due vani accessori di cui il primo a ***bagno*** con ***doccia*** ed il secondo a ***bagno*** con ***vasca*** e, grazie al ***disimpegno-distribuzione*** (*corridoio in scheda catastale*) all'ingresso secondario sul lato *nord* e relativo *porticato* coperto e, da *est* verso *ovest* agli ultimi due vani destinati il primo a ***camera singola*** ed il secondo a ***camera doppia*** (entrambi come *camera in scheda catastale*) tutte però con metrature di buon respiro ed adeguate illuminazione ed areazione naturale e serramenti in legno con aperture ad anta-ribalta e doppi

vetri *termopan* di recente realizzazione. Il *corpo edilizio* in oggetto di ***Esecuzione*** (*sub 4*) al suo esterno e per i suoi lati *sud* ed *ovest*, come detto, gode della vista delle pubbliche vie mentre nei lati *est* e *nord* ha vicinanze edilizie, con però la particolarità non da poco di avere sul lato *nord* un'ampia superficie (*scoperto comune ai sub 1 e 4 in scheda catastale*) destinata a *cortile* e *posti auto*, parzialmente coperta da una tettoia in legno con copertura in multistrato comprensivo di guaina terminale di finitura. Ha dimensioni (foto da **03** a **34**) 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 e consone ai parametri di utilizzazione dei luoghi circostanti, tutti occupati da simili categorie residenziali e quindi adeguate al contesto abitativo limitrofo. La tipologia strutturale è quella classica dell'architettura residenziale dell'epoca, facilmente fine anni '50, con strutture verticali più pareti perimetrali in muratura portante di mattoni pieni e solai (strutture portanti orizzontali) in laterocemento. Progettato e realizzato **non a norma strutturale** (edificio ante '67) ma conforme rispetto a quelle urbanistiche ed in possesso di regolare AGIBILITA'-ABITABILITA', rilasciata in aprile 1997, post fine lavori di progetto DIA per *ampliamento* ed *Opere Interne* e *Variante*, in data novembre 1996 (vedi specifici Doc. in All.to **6** - *Coordinate Edilizie*) successivamente agli interventi precedenti negli anni e riportati nei documenti: **a**) = *Titolo di Provenienza* (All.to **5**) e **b**) = *Certificato d'Insussistenza di Provvedimenti Sanzionatori* (All.to **2** - con però erronea data - 19.11.1997 invece che 19.11.1996 - in riferimento alla DIA n° 177 post C.E. 308/94).

In riferimento agli impianti ***fissi*** si hanno i seguenti riscontri: **a**) l'***impianto idro-termo-sanitario*** è presente in tutti i vani ed è di recente realizzazione-installazione (*conformità* in All.to **6**) ed è specifico per unità immobiliare (All.to **3** foto **06-07**) che però è **inattivo da 3 anni** ed è quindi privo di "libretto" e relativo aggiornamento CDC. Inoltre vi è la presenza di n° ***1 split*** (unità di climatizzazione interna - marca **Elettrolux** mod. **BCC - 12I** n° 9071652 - part. 6 foto **23**) operativo e regolato dall'***unita di climatizzazione esterna*** (refrigeratore e pompa di calore raffreddato ad aria - marca **Elettrolux** mod. **BCC - 12E** n° 9074068 - part. 5 foto **09**) posta nel *cortile interno* sotto *porticato* al *Piano Terra*. **b**) l'***impianto elettrico*** (il cui *quadro generale* è indicato con 5 nella foto **23** e dettaglio in foto **24**) **è a norma** (*conformità* in All.to **6**) ed anch'esso di recente realizzazione-installazione. **c**) la presenza di un **impianto di allarme** (marca **M.B.L.** SrL mod. **SpyOne 5R** ed il cui *quadro generale* è indicato con 3 nella foto **15** e dettaglio in foto **16**) cosa decisamente positiva e non prevedibile per una tipologia abitativa del genere. La pavimentazione, anch'essa di recente installazione, al di là dei **2** vani accessori a ***bagno*** che sono entrambi in piastrellatura di

pregio con formato *cm 40x40* a stesura regolare in diagonale, è tutta in *listoni* di legno ad essenza *Jatobà* tipo tradizionale a larghezza-lunghezza *20-150cm*, spessore *22mm* e steso a *correre*. 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'*Unità abitativa* in esecuzione, confina: a ***nord*** ed ***est*** (foto **02-03-05** e **11**) con altre proprietà di cui ad ***est*** in adiacenza di confine per parte di edificio ed a ***sud*** ed ***ovest*** (foto **02-03-04-05** e **11**) con le pubbliche vie ***Mazzini*** e ***Montello***.

L'immobile in ***Esecuzione*** corrispondente al *corpo edilizio sub 4* è ubicato in ***unico livello*** di ***due*** totali (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto da **03** a **34** in All.to **3**) ed è posto al *Piano Terra*.

L'accesso alla proprietà e relativo immobile avviene, pedonalmente dalla pubblica *Via Mazzini* (foto **04** e **11**) e con l'auto (foto **04-05-08** e **10**) tramite il passo carraio con cancello a comando e movimentazione elettronica, dall'altra pubblica *Via Montello*. Ai locali dell'*unità abitativa* di cui sopra si accede tramite **2** ingressi, uno *principale* sul lato *sud* e fronte la pubblica *Via Mazzini* (part. 3 foto **11** e foto **12**) ed uno (foto **08** e **09**) *secondario* o di *servizio* sul lato *nord* e *cortile interno* sotto *porticato*.

Nello specifico si descrive l'*Unità abitativa* (prospetti principali in foto **03-04-05-10** e **11**) dove tramite il suo *ingresso principale* (part. 3 foto **11** e foto **12**) e nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **12** a **34**) si trovano i seguenti spazi: il luminoso e generoso unico vano destinato ad ***ingresso***, ***cucina*** e ***pranzo-soggiorno*** e corrispondente all'intera ***zona giorno*** (foto da **13** a **17** e **18**) dotato di singolo serramento (in *legno* con apertura a **2 ante-ribalta** e tipologia a *doppio vetro-termopan*) ed affaccio verso la pubblica *Via G. Mazzini* (indicato con 4 nella foto **11** con 1 nella foto **13** e 2 nella foto **14**) dal quale si accede, tramite un serramento (part. 4 foto **14**) alla ***zona notte***, dove sono disposti i seguenti ambiti e vani: una ***camera matrimoniale*** (foto **19-20** e **21**) dotata di singolo serramento (in *legno* con apertura a **2 ante-ribalta** e tipologia a *doppio vetro-termopan*) ed affaccio verso la pubblica *Via G. Mazzini* (indicato con 5 nella foto **11**) un ***disimpegno-distribuzione*** (foto **22-23-24** e **28**) che porta gli accessi ai vani ***bagno*** cieco con *doccia* (foto **25**) ed *accessori domestici* di adeguate dimensioni e dotato di serramento a vetro fisso (sola luce **Part.** 2 foto **25**) comunicante con il bagno *principale* ed obbligatorio *aspiratore aria* (**Part.** 1 foto **25**) collegato a rete-interruttore luce ed al ***bagno*** con *vasca*, anche *principale* (foto **26** e **27**) dotato di singolo serramento (in *legno* con apertura a **2 ante-ribalta** e tipologia a *doppio vetro-termopan*)

ed affaccio verso *nord-ovest*, il *cortile interno* e relativo *porticato* (indicato con 4 nella foto **09**) per poi proseguire (foto **28**) verso gli **ultimi due** vani destinati, il **1°** a ***camera singola*** (foto **29-30** e **31**) dotato di singolo serramento (in *legno* con apertura a **2 ante-ribalta** e tipologia a *doppio vetro-termopan*) ed affaccio verso *nord-ovest*, il *cortile interno* e relativo *porticato* (indicato con 3 nelle foto **08-09** e con 1 nelle foto **29-30**) ed il **2°** ed ultimo a ***camera doppia*** (foto **32-33** e **34**) dotato di singolo serramento (in *legno* con apertura a **2 ante-ribalta** e tipologia a *doppio vetro-termopan*) ed affaccio verso *sud-ovest*, il *cortile interno* e la pubblica *Via Montello* (indicato con 6 nella foto **10**).

L'***Immobile n° 1*** 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

* * * * *

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **123,00**
E' posto al piano: TERRA
L'edificio è stato costruito nel: Fine anni '50 - ante '67
L'edificio è stato ristrutturato nel: periodo agosto 1995 ed aprile 1997
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 43; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Più che buono
Condizioni generali dell'immobile: **ottime.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNITÀ ABITATIVA - il Valore al Mq espresso è corrispondente al valore medio tra quelli riportati (€ 1.100,00 minimo - € 1.350,00 massimo) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2017 - semestre 1 per la Provincia di Venezia ed il Comune di Caorle (zona suburbana/S. Giorgio) per la categoria residenziali (Abitazioni Civili/Ville e Villini) con un abbattimento pari al **40%** arrotondando la cifra ottenuta per difetto ad € **700,00**, a seguito delle attuali indiscutibili ed oggettive contingenze economico-immobiliari, pur considerando le qualità generali dell'intero immobile, recentemente ampliato e ristrutturato completamente, di più che buona qualità in riferimento, per questa destinazione d'uso, nel mercato edilizio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - Unità Abitativa Caorle - Loc. S. Giorgio di Livenza (VE) FG 11 mapp. 349 sub 4 (A3/abitazione di tipo economico) PT	sup lorda di pavimento	1,00	123,00	€ 700,00
			123,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 - 2017

Zona: CAORLE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa bifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

---

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 Portogruaro;
Ufficio tecnico di Caorle;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **Omi**;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): APPARTAMENTO al P.T.: Valore minimo pari ad Euro 1100, rispetto al massimo di Euro 1350.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
U.N.1 - I1 - Unità Abitativa Caorle - Loc. S. Giorgio di Livenza (VE) FG 11 mapp. 349 sub 4 (A3/abitazione di tipo economico) PT	123,00	€ 700,00	€ 86.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.100,00
Valore corpo	€ 86.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.100,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	123,00	€ 86.100,00	**€ 86.100,00**

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%) € 12.915,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 73.185,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 75.000,00**

Data generazione:
13-12-2017 16:12:45

L'Esperto alla stima
Arch. **Aldo Giannelli**