
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**

contro:



N° Gen. Rep. **108/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Monica Biasuzzi**

INTEGRAZIONE PERIZIA IMMOBILIARE

Lotti 001 - Albergo di mare;
002 - Casa con tre appartamenti;
003 - Appartamento in villetta con magazzino;
004 - Appartamento bivano con posto auto;
005 - Magazzino;
006 - Appartamento monovano con posto auto.

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 03243700279
Studio in: Borgo San Giovanni n.10
Telefono: 0421 72522
Fax: 0421 72522
Email: info@studioarkema.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

1. Integrazione

Il giorno 30/03/2017 il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, ha depositato la perizia della sopraccitata Esecuzione Immobiliare.

Il giorno 26/04/2017, il [REDACTED] ha consegnato, al sottoscritto, una raccomandata a mano contenente delle osservazioni riferite alle pratiche edilizie del lotto n.3.

Il sottoscritto dopo aver riesaminato i documenti ed effettuato un nuovo accesso agli atti presso il comune di Caorle (Ve) ha appurato che il fascicolo conteneva, per errore, le pratiche di due immobili intestati a due fratelli. L'elenco sotto riportato ridefinisce e sostituisce quello contenuto al punto n.7 pag.26 della perizia consegnata:

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 411/67

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 13/07/1967.

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1969 al n. di prot. 411/67

Numero pratica: 32/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato esistente

Rilascio in data 22/03/1974 al n. di prot. 32/74

Numero pratica: prot. 2786 del 13/11/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: opere interne

Prot.n.: 25403

Numero pratica: 1197

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: sanatoria

prot. N.13256

Abitabilità/agibilità in data 10/09/1990 al n. di prot. 13256

Inoltre a pagina 28, nella descrizione dell'immobile sempre del lotto n.3 specifica che la veranda e i doppi vetri sono in metallo non anodizzato.

2. Conclusioni

Nella certezza di continuare ad ottemperare l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Monica Biasuzzi, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente integrazione.



AI CTU

Arch. Elisabetta Fagotto

Rif.E.I. 108/2016

[REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED] dopo aver esaminato la documentazione ricevuta, ha riscontrato un'incongruenza sulla ditta intestataria delle pratiche edilizie inserite al punto n. 7 della perizia, allegato Doc_06.

[REDACTED] era il fratello di [REDACTED] mio padre, ed era proprietario del lotto confinante, la prego quindi di controllare quanto recepito dal Comune di Caorle.

Volevo inoltre far presente che nella descrizione dell'immobile la veranda e i doppi vetri sono erroneamente riportati in alluminio mentre sono in metallo.

L'immobile è al suo interno privo dell'allacciamento utile alla lavatrice.

Firma

[REDACTED]

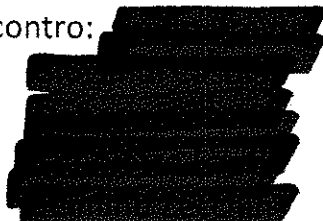
26.04.2017 Causegnato e meno

[REDACTED]

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**

contro:



N° Gen. Rep. **108/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Monica Biasuzzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Albergo di mare;
002 - Casa con tre appartamenti;
003 - Appartamento in villetta con magazzino;
004 - Appartamento bivano con posto auto;
005 - Magazzino;
006 - Appartamento monovano con posto auto.

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 03243700279
Studio in: Borgo San Giovanni n.10
Telefono: 0421 72522
Fax: 0421 72522
Email: info@studioarkema.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Descrizione zona: Paesino storico di mare lungo la Riviera Adriatica, zona turistica poco distante da Venezia.

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 41, particella 76, indirizzo Vl. S. Margherita 133, piano T-1-2-3, comune Caorle, categoria D/2, rendita € 6.956,67.

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 41, particella 199, subalterno 1, indirizzo Via A. Doria n.3, piano T, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 90, rendita € 226,60, [REDACTED] foglio 41, particella 199, subalterno 3, indirizzo Via A. Doria n.3, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 40, rendita € 113,30, [REDACTED] foglio 41, particella 199, subalterno 4, indirizzo Via A. Doria n.3, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 42, rendita € 113,30.

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino

Corpo: Appartamento in villetta con magazzino

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 42, particella 1014, subalterno 3, indirizzo Strada Sansonessa 12, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 86, rendita € 226,60, [REDACTED] foglio 42, particella 1014, subalterno 4, indirizzo stada Sansonessa 12, piano T, comune Caorle , categoria C/2, classe 3, consistenza 26, superficie 28, rendita € 8.06.

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto

Corpo: Appartamento bivano con posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 42, particella 2381, subalterno 183, indirizzo Vl. S. Margherita 115, piano 1, comune Caorle, categoria A/2, classe 7, consistenza 3, superficie 62, rendita € 320,72, [REDACTED] foglio 42, particella 2381, subalterno 15, indirizzo Vl. S Marrgherita snc, piano S1, comune Caorle , categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie 13, rendita € 29.54

Lotto: 005 - Magazzino

Corpo: Magazzino

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 41, particella 491, subalterno 126, indirizzo (catastale) Via Doria snc, piano T, comune Caorle, categoria C/2, classe 7, consistenza 15 mq, superficie -, rendita € 9.30

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto

Corpo: Appartamento monovano con posto auto

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 41, particella 1017, subalterno 411, indirizzo VI. S. Margherita snc , piano 5, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 1.5, superficie 37, rendita € 80.57, foglio 41, particella 1017, subalterno 198, indirizzo VI S. Margherita n.119, piano T, comune Caorle , categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 12, rendita € 18.13

2. Possesso

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino

Corpo: Appartamento in villetta con magazzino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto

Corpo: Appartamento bivano con posto auto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005 - Magazzino

Corpo: Magazzino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto

Corpo: Appartamento monovano con posto auto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti
Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Corpo: Appartamento in villetta con magazzino
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Corpo: Appartamento bivano con posto auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - Magazzino
Corpo: Magazzino
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto
Corpo: Appartamento monovano con posto auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare
Corpo: Albergo di mare
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti
Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Corpo: Appartamento in villetta con magazzino
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Corpo: Appartamento bivano con posto auto
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 005 - Magazzino
Corpo: Magazzino
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto

Corpo: Appartamento monovano con posto auto

Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

5. Comproprietari

Beni: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino

Corpo: Appartamento in villetta con magazzino

Regime Patrimoniale: Comunione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto

Corpo: Appartamento bivano con posto auto

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Magazzino

Corpo: Magazzino

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto

Corpo: Appartamento monovano con posto auto

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Corpo: Appartamento in villetta con magazzino
Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Corpo: Appartamento bivano con posto auto
Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Magazzino
Corpo: Magazzino
Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto
Corpo: Appartamento monovano con posto auto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare
Corpo: Albergo di mare
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti
Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Corpo: Appartamento in villetta con magazzino
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Corpo: Appartamento bivano con posto auto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Magazzino
Corpo: Magazzino
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto
Corpo: Appartamento monovano con posto auto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare
Prezzo da libero: € 745.000,00
Prezzo da occupato: € 745.000,00

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti
Prezzo da libero: € 265.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Prezzo da libero: € 70.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Prezzo da libero: € 205.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005 - Magazzino
Prezzo da libero: € 4.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto
Prezzo da libero: € 97.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 20 ottobre 2016, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.108/2016, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare. La S.V.I. fissava l'udienza al 22-02-2017 e successivamente, dopo la richiesta di proroga, al 31-05-2017.

Svolgimento delle operazioni

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U. , durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Dalle prime operazioni effettuate ho riscontrato che l'esecuzione comprendeva una serie di immobili di diversa natura da analizzare e periziare e ho iniziato a accedere agli uffici pubblici al fine di reperire il materiale utile allo svolgimento delle operazioni.

Dopo aver ritirato le pratiche catastali, il giorno 26-01-2017, mi sono incontrato con il [REDACTED] delegato del custode, per effettuare un primo accesso agli immobili e programmare un sopralluogo condiviso.

Avvisati tutti gli esecutati, il giorno 13-02-2017, mi sono recato presso gli immobili di Caorle, oggetto di esecuzione, e ho effettuato le operazioni di rito alla presenza, presso gli immobili di ciascun proprietario esecutato, tranne il [REDACTED], sostituito dal figlio. L'inizio delle operazioni era stato stabilito per le ore 9.30, regolarmente rispettato e si è concluso alle ore 17.00, presso l'immobile del [REDACTED]

Nel periodo successivo gli esecutati mi hanno fatto pervenire la documentazione richiesta dal sottoscritto in fase di sopralluogo.

Dopo aver effettuato l'istanza per la proroga dei termini della consegna dell'elaborato peritale e ottenuto la data del 22-04-2017 come nuovo termine, il giorno 09-03-2017 mi sono recato presso l'immobile del sig. [REDACTED] per effettuare la certificazione energetica ma, alla notizia che l'impianto caldaia non era di sua proprietà ho dovuto elaborare una pratica di simulazione per ottenere la classe energetica di appartenenza dell'unità esecutata.

Tutti i proprietari degli immobili analizzati fanno parte di una società denominata [REDACTED] attualmente in liquidazione e oggetto di concordato presso il Tribunale di Pordenone con il n.2/2017.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha terminato la relazione considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I. e si è preparato al deposito dell'elaborato.

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione

Lotto: 001 - Albergo di mare

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: Albergo di mare.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021, VI. S. Margherita 133

Note: Albergo posto lungo la via che costeggia il mare composto da circa 20 camere ubicate al primo e secondo piano senza ascensore e al piano terra sono posti i servizi al pubblico.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori

informazioni sul debitore: Moglie: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Trattasi di beni acquisiti prima del matrimonio.

LOTTO_01_DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 41, particella 76, indirizzo VI. S. Margherita 133, piano T-1-2-3, comune Caorle, categoria D/2, rendita € 6.956,67.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio [redacted]

racc. 4491 del 29-09-1979 e rep. [redacted] racc. [redacted] del [redacted]

Confini: Viale Margherita; Mappale [redacted]

LOTTO_01_DOC_02

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di tettoie prefabbricate poste sul retro dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Togliere tettoie prefabbricate poste nel retro dell'immobile.

Ripristino dei luoghi.: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

N.B. E' preferibile concludere la pratica edilizia in Sanatoria con delle nuove schede aggiornate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

[redacted] si trova in [redacted] ubicato a 50 metri dalla spiaggia di Ponente, in posizione strategica in quanto a tranquillità e servizi offerti.

Caratteristiche zona: semicentrale Buona

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: attrezzature per la spiaggia.

Servizi offerti dalla zona: Servizi alla cittadinanza (buona), Centro sportivo (Buona), Primo soccorso (Buono), Attrazioni turistiche (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico

Importanti centri limitrofi: San Donà.

Attrazioni paesaggistiche: Mare.

Attrazioni storiche: Il proprio centro e la città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Taxi (privati).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] Contratto di affitto d'Azienda Commerciale.

Data di rilascio: 20/12/2018.

Note: Il contratto di affitto d'azienda è stato stipulato con scrittura privata a rogito [redacted] Notaio in San Donà di Piave (VE) n.rep.16991, n.racc.11713 registrato a San Donà di Piave (Ve) il 23-12-2015 serie: 1T; numero: 3275; sottonumero: 0.

Nel contratto è specificato che l'immobile è parte integrante dell'attività esercitata in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative: Licenza di pubblico esercizio (stagionale) n.306 del 14-04-1997 rilasciata dal comune di Caorle (Ve); registrazione n.050043087 del 22-10-2015 rilasciata dall'ULSS10 per la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati.

LOTTO_01_DOC_03

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]

decreto ingiuntivo; Iscritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.283.476,73;

Note: La presente ipoteca contiene una nota contenente l'estensione d'ipoteca contro [redacted]

registrata ai nn. 20061/3311 il 15-07-2015. Il [redacted] è socio della [redacted] con una quota del 2%.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento del 23-03-2016 n.1115 Tribunale di Pordenone a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]

[redacted], Derivante da: verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2016 ai nn. 10581/7221.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo di mare

LOTTO_01_DOC_04

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile è uno stabile adibito ad albergo ed è un complesso unico.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accessibilità ai disabili è garantita al piano terra consentendo al fruizione dei servizi al pubblico.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Con Ipoteca registrata a Venezia ai nn. 5243/4412 del 05-03-984 il [redacted] stipula un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Caorle relativo al mapp.76 fg.41 allo scopo di rendere operativo il progetto di ristrutturazione e ampliamento, vincolo di destinazione d'uso ed attività ricettiva attivo per 10 anni.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: 60.39 kWh/mc anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile si trova in una località turistica vicino al litorale, soggetto solo a vincolo paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: Attualmente è in corso il Concordato n.2/2017 presso il Tribunale di Pordenone relativo alla [redacted] della quale l'esecutato risulta essere socio, il bene oggetto di perizia è un bene personale del [redacted]

LOTTO_01_DOC_03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 5/6 dal 10/03/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Compravendita di quote e donazione - a rogito di notaio [redacted] in data [redacted], ai nn. 30062/8375; trascritto a Venezia, in data 29/03/1979, ai nn. 5303/4491.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/6 dal 29/12/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Compravendita di quote - a rogito di notaio [redacted] in data 29/12/1982, ai nn. 34459/9302; registrato a SAn Donà di Piave (Ve), in data 18/01/1983, ai nn. 252/vol.66; trascritto a Venezia, in data 13/01/1983, ai nn. 596/475.

LOTTO_01_DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 150-012121

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Modifica e ampliamento fabbricato

Oggetto: Modifica e ampliamento

Rilascio in data 30/11/1956

Abitabilità/agibilità in data 07/10/1957 al n. di prot. 150/1956

Numero pratica: 105/1960

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Modificare fabbricato esistente

Oggetto: modifiche fabbricato

Rilascio in data 15/04/1960 al n. di prot. 004373

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1960.

Numero pratica: 405/83
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento
 Rilascio in data 27/02/1984.

Numero pratica: 193/84
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: variante in corso d'opera
 Rilascio in data 15/07/1985
 Abitabilità/agibilità in data 13/03/1986.

Numero pratica: 160
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: concessione a sanatoria
 Rilascio in data 04/02/1997
 Abitabilità/agibilità in data 04/02/1997.

LOTTO_01_DOC_06

7.1 **Conformità edilizia:**

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Misure riportare non corrispondenti.
 Regularizzabili mediante: Scia in Sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: Le quote interne delle camere non corrispondono a quelle riportate in progetto è necessario ripristinare la corrispondenza tra stato di fatto, schede catastali e stato di progetto.
 Scia in sanatoria: € 10.000,00
 Oneri Totali: € 10.000,00
 Note: L'importo comprende la realizzazione della pratica e i relativi oneri.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 **Conformità urbanistica**

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	N.07 del 24/01/2014 della Giuntra Provinciale
Zona omogenea:	ricade in Zona Omogenea D5/17 zona per insediamenti alberghieri, con scheda planivolumetrica n.103, inoltre ricade come invariante di natura architettonica e ambientale tav. 2.2 PAT

Norme tecniche di attuazione:	"Sono zone a prevalente destinazione ricettiva turistica alberghiera, generalmente già edificate , sulle quali è necessario prevedere meccanismi di rinnovo ed edeguamento del patrimonio edilizio esistente"
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:	0.5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	4 piani massimo 15 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Con trascrizione registrata a Venezia ai nn. 5243/4412 del 05-03-984 il [REDACTED] stipula un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Caorle relativo al mapp.76 fg.41 allo scopo di rendere operativo il progetto di ristrutturazione e ampliamento, vincolo di destinazione d'uso ed attività ricettiva attivo per 10 anni.

LOTTO_01_DOC_07

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per rendere operativo il progetto di ampliamento, la modifica e la sopraelevazione [REDACTED] è stato costituito un ulteriore vincolo con la regione Veneto, trascritto a Venezia il 20-11-985 ai nn. 18505/14059.

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto Albergo di mare

Albergo posto lungo la via che costeggia il mare composto da circa 20 camere camere ubicate al primo e secondo piano senza ascensore, al piano terra sono inseriti tutti i servizi alle camere quali cucina, una bella sala pranzo e un servizio bar.

Tutte le camere sono di buona fattura e anche se l'immobile adibito a hotel sorriso si trova in Viale Santa Margherita, viale che percorre Caorle verso la spiaggia di ponente, si trova a 50 m dalla spiaggia e in una posizione strategica in quanto è ubicato vicino ad una zona di servizi, quali campi da tennis e servizi rivolti alla spiaggia.

Pur affacciandosi sulla strada la una zona rimane molto tranquilla.

L'hotel possiede una ventina di camere e strutturalmente appare in buone condizioni anche se le finiture sono rimaste quelle originali dell'epoca di ristrutturazione.

Sicuramente il fatto che l'hotel sia attivo e costantemente mantenuto ha garantito le buone condizioni di manutenzione in cui esso si trova.

Come detto prima le finiture sono originali dell'epoca e troviamo ceramica in tutto l'immobile compreso la zona di servizi al pubblico, ubicata al piano terra.

Esso si sviluppa su tre piani fuori terra più soffitta: al pianoterra abbiamo visto essere ubicati i servizi al pubblico quindi cucina, sala da pranzo, bar e sala d'attesa nonché hall d'ingresso; ai i due piani superiori, primo e secondo, troviamo le camere 10 doppie e una singola circa per piano. L'ultimo piano è destinato ai servizi con una grande soffitta adibita a deposito.

I vani al piano terra presentano delle vetrine in alluminio e vetro e le camere presentano anche tapparelle in plastica, ogni camera è fornita di bagno, con rivestimenti in ceramica, e di un terrazzino verso l'esterno.

L'immobile non al ascensore ma al piano terra sono presenti i servizi comuni, adiacente all'albergo, nel lotto di pertinenza, non sono presenti sufficienti spazi per garantire il posto auto a tutte le unità ma i parcheggi nella zona sono buoni e sicuramente è possibile prevedere dei pass stagionali.

Il Bene ora è gestito da una famiglia con regolare contratto di affitto d'azienda almeno fino al 2018.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Moglie: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.298,00**

E' posto al piano: T; P1; P2; Sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel: 1952

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997 (Sanatoria)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: sufficient

Condizioni generali dell'immobile: L'hotel è attivo e costantemente mantenuto garantendo le buone condizioni di manutenzione in cui esso si trova.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra: servizi ricettivi	sup lorda di pavimento	1,00	300,00	€ 1.000,00
Piano primo: camere ospiti	sup lorda di pavimento	1,00	246,00	€ 1.000,00
Piano secondo: camere ospiti	sup lorda di pavimento	1,00	246,00	€ 1.000,00

Piano terzo: soffitta	sup lorda di pavimento	0,25	61,50	€ 1.000,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	19,80	€ 1.000,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	0,10	20,00	€ 1.000,00

893,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Si fa presente che per il bene oggetto di stima è stata approvata la richiesta di svincolo ed è possibile quindi cambiare destinazione d'uso dell'edificio.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave (Ve);

Ufficio tecnico di Caorle (Ve);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della Zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00 euro/mq circa (40.000,00/45.000,00 euro circa per camera);

Altre fonti di informazione: Conoscenze ed analisi personali.

8.2 Valutazione corpi:

Albergo di mare. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra: servizi ricettivi	300,00	€ 1.000,00	€ 300.000,00
Piano primo: camere ospiti	246,00	€ 1.000,00	€ 246.000,00
Piano secondo: camere ospiti	246,00	€ 1.000,00	€ 246.000,00
Piano terzo: soffitta	61,50	€ 1.000,00	€ 61.500,00
Terrazze	19,80	€ 1.000,00	€ 19.800,00
Area scoperta	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 893.300,00
Valore corpo			€ 893.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 893.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 893.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Albergo di mare	Alberghi e pensioni [D2]	893,30	€ 893.300,00	€ 893.300,00

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%)	€ 133.995,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 746.805,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 745.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 745.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato acquisito parte in compravendita e parte in donazione, ora in caso di vendita sarà soggetto alla normativa esistente.

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

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: Casa con tre appartamenti e scoperto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021, Via A. Doria n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Moglie: [redacted] nata [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La [redacted] coniuge dell'esecutato, riconosce nell'atto di compravendita che l'acquisto di questo immobile è effettuato dal marito per l'esercizio della sua attività economica ai sensi art.179 lett. D) c.c.

LOTTO_02_DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 41, particella 199, subalterno 1, indirizzo Via A. Doria n.3, piano T, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 90, rendita € 226,60
Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del 07-12-99 rep. 86715.

Confini: Mappale 527;202;76;187.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 41, particella 199, subalterno 3, indirizzo Via A. Doria n.3, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 40, rendita € 113,30

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del 07-12-99 rep. 86715.

Confini: Mappale 527;202;76;187.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 41, particella 199, subalterno 4, indirizzo Via A. Doria n.3, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 42, rendita € 113,30

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del 07-12-99 rep. 86715.

Confini: Mappale 527;202;76;187.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura porta con cartongesso.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Apertura porta al piano terra (sub.1).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: I tre submappali insistono su un'area di 380 mq identificata al catasto terreni del comune di Caorle (Ve) al fg 41 mapp 199.

LOTTO_02_DOC_02

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ubicato parallelamente al viale Margherita e più precisamente in una laterale di via Doria a meno di 50 m dalla spiaggia denominata di "Ponente".

Caratteristiche zona: semicentrale Buona

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: attrezzature per la spiaggia.

Servizi offerti dalla zona: Servizi alla cittadinanza (buona), Centro sportivo (Buona), Primo soccorso (Buono), Attrazioni turistiche (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico

Importanti centri limitrofi: San Donà.

Attrazioni paesaggistiche: Mare.

Attrazioni storiche: Il proprio centro e la città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Taxi (privati).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 21/12/2015 per l'importo di euro 10.000,00. Registrato a Portogruaro il 30/12/2015 ai nn.4566 serie T, scadenza 20/12/2018.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: L'importo di 10.000,00 Euro comprende i sub 1-3-4 e l'area scoperta quindi l'intero complesso.

LOTTO_02_DOC_03

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]

decreto ingiuntivo; iscritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.283.476,73;

Note: La presente ipoteca contiene una nota contenente l'estensione d'ipoteca contro [redacted]

[redacted] registrata ai nn. 20061/3311 il 15-07-2015. Il [redacted] è socio della [redacted] con una quota del 2%.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento del 23-03-2016 n.1115 Tribunale di Pordenone a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]

[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2016 ai nn. 10581/7221.

- Trascrizione pregiudizievole:

Si fa presente che non è ancora stato cancellato il Pignoramento trascritto a Venezia il 02-09-1997 ai nn. 21043/14686, relativo ai sub 3 e 4 a favore della Cassa di Risparmio di Gorizia s.p.a. contro il vecchio proprietario [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa con tre appartamenti e scoperto

LOTTO_02_DOC_04

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Trattasi di tre appartamenti che compongono un unico edificio.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è attualmente accessibile al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Questo primo indice è relativo al sub.1 mentre i sub. 3 e 4 hanno come indice di prestazione la lettera "G".

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile si trova in una località turistica vicino al litorale, soggetto solo a vincolo paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: Attualmente è in corso il Concordato n.2/2017 presso il Tribunale di Pordenone relativo alla [REDACTED] in liquidazione, della quale l'esecutato risulta essere socio, il bene oggetto di perizia è un bene personale del [REDACTED]

LOTTO_02_DOC_03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/12/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 07/12/1999, ai nn. 86715; trascritto a Venezia , in data 14/01/2000, ai nn. 1098/757.

LOTTO_02_DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10171

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di una casa d'abitazione

Rilascio in data 28/12/1953.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1956 al n. di prot. 6138

• Numero pratica: 112/69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: apertura di foro finestra

Rilascio in data 23/03/1969.

Numero pratica: 86/75
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: nuova recinzione
 Rilascio in data 06/11/1975.

Numero pratica: 95/85
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: modifiche interne ed esterne
 Rilascio in data 13/03/1986.

Numero pratica: 2163
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Rilascio in data 25/02/1991.
 Abitabilità/agibilità in data 25/02/1991 al n. di prot. 27564.

LOTTO_02_DOC_06

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	N.07 del 24/01/2014 della Giunta Provinciale
Zona omogenea:	ricade in Zona Omogenea B1/19 " Zona residenziale e turistica esistente e di completamento"
Norme tecniche di attuazione:	art 11 e 13 NTA " in quelle zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ad alle attività economiche turistiche....."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 mq/mq
Altezza massima ammessa:	massimo 14 metri
Altro:	Sui beni di cui al fg 41 mappale 199 insiste un atto di vincolo ai sensi dell'art. 27 del programma di fabbricazione del comune di Caorle costituito il 22-03-1988 a rogito [REDACTED] tra scritto a Venezia il 15-04-1988 ai nn. 7759/5744.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

LOTTO_02_DOC_07

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Casa con tre appartamenti e scoperto**

L'immobile è in realtà una piccola casa su due piani posta nel retro di viale Margherita e più precisamente in una laterale di via Doria a meno di 50 m dalla spiaggia.

Si compone di tre appartamenti piuttosto datati ma che insieme costituiscono un lotto commercialmente interessante in quanto formano un'unico immobile.

L'appartamento al piano terra è completamente autonomo rispetto agli altri si compone da: cucina, soggiorno, due camere un bagno mentre gli appartamenti ubicati al piano superiore raggiungibili da una scala esterna posta nel retro dell'immobile sono composti da una piccola sala comune e in maniera autonoma da: soggiorno-pranzo, bagno e camera.

La parte più interessante di questo immobile l'ampio scoperto, ora destinato a parcheggi, posto frontalmente alla casa.

Le finiture interne sono di sufficiente fattura, anche se originali all'epoca di costruzione, con ceramica in tutti i vani, rivestimenti sempre in ceramica, finestre con vetro singolo e alcuna con doppi vetri in alluminio, tutte le finestre presentano tapparelle in plastica e le porte interne sono in legno tamburato e verniciato. E' presente una certa commistione con il vicino "Hotel Sorriso" ubicato sul mappale 76 a confine in quanto dello stesso proprietario e ora affittato allo stesso gestore per essere adibito a residenza del personale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Moglie: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **192,00**

E' posto al piano: PT,PI

L'edificio è stato costruito nel: 1953

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile pur essendo una costruzione datata e ubicato in una zona di mare è stato negli anni vissuto e abitato garantendone l'aspetto dignitoso di oggi.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	96,00	€ 1.500,00
Residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	96,00	€ 1.500,00
			192,00	

Accessori:

Casa con tre appartamenti e scoperto

1. Area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 280 mq

Valore a corpo: € **25.000,00**

Note: Area esterna in parte adibita a posti auto a servizio dell'immobile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave (Ve);

Ufficio tecnico di Caorle (Ve);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della Zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500,00/2.000,00 mq circa.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze ed analisi personali.

8.2 Valutazione corpi:

Casa con tre appartamenti e scoperto. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale piano terza	96,00	€ 1.500,00	€ 144.000,00
Residenziale piano primo	96,00	€ 1.500,00	€ 144.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 288.000,00
Valore corpo	€ 288.000,00
Valore accessori (scoperto)	€ 25.000,00
Valore complessivo intero	€ 313.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 313.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa con tre appartamenti e scoperto	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta	192,00	€ 313.000,00	€ 313.000,00

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%)	€ 46.950,00
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:	€ 265.756,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 265.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

L'immobile è stato acquistato come oggetto per l'esercizio di un'attività economica, ora nel caso di vendita è soggetto alla normativa vigente.