
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Dobank Spa**

contro: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **301/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudio Turchet
Codice fiscale: TRCCLD58C16G886F
Partita IVA: 01020870935
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia
Telefono: 0434 922094
Fax: 0434 922094
Email: studioturchetclaudio@alice.it
Pec: claudio.turchet@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Strada Taglio n. 4 - San Giorgio di Livenza - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

- foglio 11, particella 858, qualità Ente urbano, superficie catastale 910 mq.
- foglio 11, particella 858, piano T-1, categoria A/7, classe 3°, consistenza 10,5 vani, superficie 257 mq., rendita € 650,74.

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

- foglio 11, particella 787, qualità Ente urbano, superficie catastale 790 mq.
- foglio 11, particella 787, piano T-1, categoria C/2, classe 3°, consistenza 257 mq., superficie 343 mq., rendita € 79,64.

Corpo: C

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali:

- foglio 11, particella 1025, qualità Ente urbano, superficie catastale 2.200 mq.
- foglio 11, particella 1025, piano T, categoria D/10, rendita € 1.242,00.

Corpo: D

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

- foglio 11, particella 621, qualità Seminativo, classe 3°, superficie catastale 60 mq., reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,25.

2. Possesso

Corpi: A, B, C, D

Possesso: Occupati dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No

4. Creditori Iscritti

Unicredit S.p.A. e per essa DoBank S.p.A.

5. Comproprietari

Corpo: A, C, D

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Usufruttuari: ██████████ ██████████ per la quota di 120/180

6. Misure Penali

Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Si

8. Prezzo

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 205.575,00

Prezzo da occupato: € 205.575,00

Beni in **Caorle (Venezia)**
Località/Frazione **San Giorgio di Livenza**
Via Strada Taglio n. 4

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: A. (abitazione)

Abitazione in villini [A7] sito in frazione San Giorgio di Livenza, Via Strada Taglio n. 4 - Caorle (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 11, particella 858, qualità Ente urbano, superficie catastale 910 mq.

Derivante da: Tipo mappale del 26/07/2005 prot. n. VE0165267 in atti dal 26/07/2005 (n. 165267.1/2005);

Confini: Via Strada Taglio, mappali 787, 791, 1025, 621.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 858, piano T-1, categoria A/7, classe 3°, consistenza 10,5 vani, superficie 257 mq., rendita € 650,74;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Confini: Via Strada Taglio, mappali 787, 791, 1025, 621.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B. (accessorio cadente)

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione San Giorgio di Livenza, Via Strada Taglio n. 4 - Caorle (VE)

Quota e tipologia del diritto

60/180 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

120/180 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

120/180 di [REDACTED] - Usufrutto

Stato Civile: -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 787, piano T-1, categoria C/2, classe 3°, consistenza 257 mq., superficie 343 mq., rendita € 79,64;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Confini: Via Strada Taglio, mappali 791, 1025, 858

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Caorle, foglio 11, particella 787, qualità Ente urbano, superficie catastale 790 mq.

Derivante da: Tipo mappale del 21/10/2004 prot. n. VE 0010485 in atti dal 21/10/2004 (n. 10485.1/1998)

Confini: Via Strada Taglio, mappali 791, 1025, 858

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C. (capannone agricolo)

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione San Giorgio di Livenza, Via Strada Taglio n. 4 - Caorle (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 11, particella 1025, qualità Ente urbano, superficie catastale 2.200 mq. (ex mappale 620 del foglio 11 identificativo modificato con tipo mappale di seguito indicato)

Derivante da: Tipo mappale del 26/10/2012 prot. n. VE0169963 in atti dal 26/10/2012 presentato il 26/10/2012 (n. 169963.1/2012)

Confini: Mappali 858, 791, 638, 621, 136

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 1025, piano T, categoria D/10, rendita € 1.242,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 11/10/2013 prot. n. VE0126832 in atti dal 11/10/2013 variazione di classamento (n. 35607.1/2013)

Confini: Mappali 858, 791, 638, 621, 136

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D. (terreno)

Terreno agricolo sito in frazione San Giorgio di Livenza, Via Strada Taglio n. 4 - Caorle (VE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 11, particella 621, qualità Seminativo, classe 3°, superficie catastale 60 mq., reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,25

Derivante da: Tabella di variazione del 31/05/1991 prot. n. 00006463 in atti dal 14/10/2002 variazione coltura (n. 1419.1/1991)

Confini: Via Strada Taglio, mappali 858, 1025, 621

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

In data 9 marzo 2017 il Giudice del Tribunale di Pordenone Dott.ssa Monica Bisutti ha conferito l'incarico allo scrivente perito di redigere la stima dei beni in oggetto.

Il 15 marzo successivo ho provveduto a comunicare tramite raccomandata al signor [REDACTED] che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 3 aprile 2017 alle ore 9.30 presso gli immobili oggetto di perizia.

La raccomandata inviata tuttavia non è mai stata ritirata dal destinatario e non si è quindi potuto procedere alla regolare visione della proprietà nel giorno stabilito.

Il giorno e all'ora fissata mi sono comunque recato sul posto per un primo sopralluogo, ed ho quindi consegnato di persona una copia dell'avviso a [REDACTED], figlio dell'esecutato.

Mi sono poi recato presso il municipio di Caorle per ritirare le copie degli atti ivi depositati e che avevo richiesto il precedente 21 marzo.

Il 19 aprile non essendo ancora stato contattato dal signor [REDACTED], ho provveduto ad avvisare dell'irreperibilità anche l'associazione notarile al fine di concordare una nuova possibile data per svolgere le operazioni peritali.

Fissata la nuova data d'ispezione per il giorno 12 maggio 2017 mi sono recato sul luogo con il sostituto custode per dare regolare inizio alle operazioni peritali.

Sul luogo era inizialmente presente solo la signora [REDACTED], moglie dell'esecutato, che ha provveduto a contattare anche lo stesso [REDACTED] ed il figlio [REDACTED] che sono arrivati dopo circa mezz'ora ed hanno provveduto a far visitare tutti i beni oggetto di perizia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Cimitero, alimentari, locali di ristorazione, banca, supermercato, farmacia, piccole attività commerciali, posta, stazione di servizio.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Caorle, San Stino di Livenza, San Donà di Piave, Jesolo, Bibione, Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Località balneari.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 600 metri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi: A, B, C, D

Occupati dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: Gli immobili, di proprietà del signor ██████████ ██████████ ██████████, sono stati ceduti in locazione al figlio ██████████ ██████████ con due contratti di locazione stipulati in data 02-12-2015 con l'assistenza dei Signori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ in rappresentanza della locale sezione di Coldiretti.

I contratti di locazione sono stati registrati presso l' Agenzia delle Entrate di Portogruaro in data 26-01-2016 ed entrambi hanno durata dal 01-12-2015 al 30-11-2015.

Il primo contratto è stato stipulato dal signor ██████████ ██████████ in qualità di concedente con il figlio ██████████ ██████████ in qualità di affittuario ed è relativo agli immobili identificati catastalmente al foglio 11 mappali 621 (terreno agricolo), 1025 (capannone per allevamento conigli), 858 (abitazione).

Il canone fissato per l' intera durata è di euro 12.000,00 pari ad Euro 600,00 annui o Euro 50,00 mensili.

Il secondo contratto è stato stipulato dal signor ██████████ ██████████ e dalla sua madre ██████████ ██████████ in qualità di concedenti con il figlio e nipote ██████████ ██████████ in qualità di affittuario ed è relativo agli immobili identificati catastalmente al foglio 11 mappali 640 (terreno agricolo non interessato dal pignoramento), 787 (locale accessorio pericolante interessato dal pignoramento), 791 (Capannone non interessato dal pignoramento).

Il canone fissato per l' intera durata è di euro 10.000,00 pari ad Euro 500,00 annui o Euro 41,67 mensili.

Si precisa che al momento della visita l' attività agricola e di allevamento non veniva esercitata da nessuno dei contraenti, i capannoni erano inutilizzati come pure era inutilizzato naturalmente il locale accessorio pericolante, l' unico immobile utilizzato dalla famiglia ██████████ risultava essere la casa di abitazione.

A parere dello scrivente perito i due contratti sono da considerarsi Vili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Derivante da atto amministrativo

A rogito notaio Antonio Bianchini in data 09/02/1987 al n. di rep. 52436

Iscritto/trascritto in data 02/03/1987 R.G. 4553 R.P. 3440.

Costituzione di servitù della larghezza di ml. 4,00 per una lunghezza di ml. 30,40 a favore del Demanio della regione Veneto a carico della particella F° 11 mappale 620 (ora 1025) in comune di Caorle.

- Trascrizione pregiudizievole:

Derivante da atto amministrativo

A rogito notaio Angelo Sergio Vianello in data 16/12/2005 al n. di rep. 6298

Iscritto/trascritto in data 28/12/2005 R.G. 54261 R.P. 31270.

Costituzione di servitù a carico della particella F° 11 mappale 787 in comune di Caorle.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il 09/09/2010,

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

A rogito di Pietro Sirignano in data 01/12/1999 al n. di rep. 16031

Iscritto/trascritto in data 21/12/1999 R.G. 37972 R.P. 9028

Note: Comunicazione n. 4465 del 08-09-2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07-05-2007;

Cancellazione totale eseguita in data 09-09-2010.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

A rogito di Pietro Sirignano in data 12/04/2007 al n. di rep. 21743 racc. 9336

Iscritto/trascritto in data 17/04/2007 R.G. 15790 R.P. 3874

Note: Annotazione n. 4718 del 28-08-2008 (erogazione a saldo)

Annotazione n. 4243 del 01-10-2013 (restrizione di beni).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

A rogito di Pietro Maria De Mezzo in data 03/03/2009 al n. di rep. 409505 racc. 62621

Iscritto/trascritto in data 05/03/2009 R.G. 7000 R.P. 1397

Note: Annotazione n. 4244 del 01-10-2013 (restrizione di beni).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Giudiziale

Derivante decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì in data 03-08-2014 al n. di rep. 1737

Iscritto/trascritto in data 19-03-2015 R.G. 7250 R.P. 1014

a favore: Gesco consorzio cooperativo soc. coop.agricola

contro: ██████████ ██████████

per gli immobili in comune di Caorle F° 11 mappali 787, 1025, 858

- Iscrizione di ipoteca:

Derivante da avviso di addebito esecutivo

A rogito di Equitalia Nord S.p.A. in data 24/05/2016 al n. di rep. 869 racc. 11916

Iscritto/trascritto in data 27/05/2016 R.G. 16574 R.P. 2854.

A favore :Equitalia Nord Spa

Contro: ██████████ ██████████

Per gli immobili in comune di Caorle F°11 mappali 858, 1025

- Trascrizione pregiudizievole:

Derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

A rogito di Ufficiali giudiziari di Pordenone in data 02/09/2016 al n. di rep. 3339 racc. 2016

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/09/2016 R.G. 30205 R.P. 20334.

A favore: Unicredit Spa

Contro: ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████

Per gli immobili in comune di Caorle F° 11 mappali 858, 620 (ora 1025), 621, 787

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: D

Millesimi di proprietà: Non presenti
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dall' ante ventennio al 20/03/1992 .
In forza di atto di compravendita
A rogito di Pietro Sirignano, in data 20/03/1992, al n. di rep. 10205
Trascritto a Venezia in data 07/04/1992 R.G. 8972 R.P. 6687.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 20/03/1992 ad oggi
In forza di atto di compravendita
A rogito di Pietro Sirignano, in data 20/03/1992, al n. di rep. 10205
trascritto a Venezia, in data 07/04/1992 R.G. 8972 R.P. 6687.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] (nudo proprietario), [REDACTED] [REDACTED] (usu-fruttuaria) dal 03/12/1998 ad oggi
In forza di atto di donazione a rogito di Pietro Sirignano, in data 03/12/1998, al n. di rep. 12178;
Trascritto a Portogruaro in data 18/12/1998 R.G. 32417 R.P. 21398.
Relativamente al solo corpo B.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 152/72

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1972 al n. di prot. 152

Numero pratica: 25923/3471

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Note tipo pratica: Autorizzazione allo scarico

Per lavori: scarico liquami di tipo civile in corpo idrico superficiale

Rilascio in data 08/11/1994 al n. di prot. 25923/3471

Numero pratica: 224/2004

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: variante di ubicazione in area rispetto al progetto approvato, modifiche interne ed esterne, cambio d'uso da locali accessori agricoli a residenziali e ampliamento.

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 49629

Rilascio in data 18/05/2009 al n. di prot. 224/2004

Dati precedenti relativi al corpo: A

Fabbricato per il quale non sono state reperite autorizzazioni edilizie edificato in epoca remota.

Dati precedenti relativi al corpo: B

Numero pratica: 20/91

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato da adibire a stalla

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/04/1992 al n. di prot. 20/91

Numero pratica: 314/92

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/11/1992 al n. di prot. 25669/3143

Rilascio in data 28/01/1993 al n. di prot. 314/92

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1994 al n. di prot. 20/91 - 314/92

Dati precedenti relativi al corpo: C**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Agricola

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Trattasi di un immobile residenziale sviluppato su due piani fuoriterza e provvisto di ampio scoperto esclusivo edificato nel 1972.

Al piano terra l'abitazione ospita locali accessori ed una ampia taverna.

Con la scala interna ed una esterna si accede al piano primo dove si trovano l'ingresso, la cucina con poggiatesta, il soggiorno, il corridoio del reparto notte con tre camere, un guardaroba ed un bagno.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate con tinteggiatura solo all'interno dei vani e con l'aggiunta di un rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina, i serramenti esterni sono in legno con vetro termico, avvolgibili in plastica al piano primo e balconi ad ante al piano terra, la copertura è in coppi di laterizio con grondaie e pluviali in lamiera plasticata.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia ed idrico risalenti all'epoca di costruzione ed impianto di riscaldamento a gas GPL.

L'area esterna comprende un vialetto in ghiaia, che costituisce accesso anche agli altri immobili presenti nella proprietà, un piccolo spiazzo in cemento per il posteggio di due auto, e un area a verde.

Superficie complessiva di circa mq **307,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15 ml al piano terra e 2,80 ml. al piano primo

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi di cui due fuori terra ed interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Al piano terra solo 2 finestre sono protette da scuretti in legno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità: buona condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione P.T.	sup reale lorda	146,00	0,70	102,20	€ 750,00
Abitazione P.1°	sup reale lorda	146,00	1,00	146,00	€ 750,00
Poggioli P.1°	sup reale lorda	12,40	0,33	4,09	€ 750,00

252,29

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

Trattasi di un annesso rustico originariamente adibito a stalla con fienile e magazzini di edificazione antecedente al 1° settembre 1967 e per il quale non è stato possibile reperire i titoli abilitativi.

L'immobile si presenta in precarie condizioni e non risulta interamente accessibile.

Il piano terra è composto da una stalla con adiacente fienile, oltre a quattro magazzini con accesso indipendente da quest'ultima.

E' presente una scala in legno interna priva di corrimano per l'accesso al piano primo adibito a magazzino, (ex fienile) che tuttavia non è accessibile in quanto non è più presente il tavolato di calpestio del solaio, ma solo le travi portanti.

Le pareti interne ed esterne presentano alcune porzioni intonacate, ma la maggior parte delle facciate ha i mattoni a vista.

La pavimentazione interna è in cemento liscio, dei serramenti esterni sono rimasti solamente qualche telaio in legno e qualche scuretto in pessime condizioni, il solaio interpiano come anticipato è privo di tavolato e la copertura in coppi di laterizio con struttura lignea ha ceduto nella parte centrale e numerosi detriti sono caduti sul pavimento del pian terreno.

Superficie complessiva di circa mq **266,60**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 ml. circa nella stalla ed nel magazzino al piano primo e 2,55 ml. circa nei magazzini al piano terra.

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi di cui due fuori terra ed interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: pessime
Solai	tipologia: legno condizioni: pessime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse
Travi	materiale: legno condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da demolire La maggior parte dei serramenti non è presente
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da demolire
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: pessima
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente

materiale: **legno massello**
condizioni: **da demolire**

Impianti:

Elettrico tipologia: **non presente**

Fognatura tipologia: **non presente**

Idrico tipologia: **non presente**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stalla e magazzino P.T.	sup reale lorda	133,30	1,00	133,30	€ 20,00
Stalla e magazzino P.1°	sup reale lorda	133,30	1,00	133,30	€ 20,00

266,60

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **C**

Trattasi di un capannone ad uso di allevamento cunicolo edificato nel 1993.

Il fabbricato è composto da un unico ampio spazio libero nel quale sono state collocate le gabbie per gli animali.

L'immobile ha struttura portante in profilati d'acciaio con tamponamenti in cemento intonacato sia esternamente che internamente, pavimento in cemento liscio, serramenti fissi e a ribalta con telaio in ferro e copertura in lamiera ondulata.

Sono presenti un impianto d'illuminazione, ed un impianto di distribuzione dell'acqua con tubazioni a vista e quattro silos esterni.

Superficie complessiva di circa mq **365,40**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1993

Ha un'altezza utile interna massima di circa m. 5,50 ml. e minima di circa 4,00 ml.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura
tipologia: **a falde**
materiale: **acciaio**
condizioni: **buone**

Fondazioni
tipologia: **travi continue rovesce**
materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **acciaio**
condizioni: **buone**

Travi materiale: **acciaio**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **fissi**
materiale: **ferro**
protezione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **fibrocemento**
coibentazione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli**
materiale: **lamiera**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**
tensione: **220V**
condizioni: **scarse**

Fognatura tipologia: **mista**

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista**
alimentazione: **con autoclave**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone	sup reale lorda	365,40	1,00	365,40	€ 220,00

365,40

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D**

Trattasi di una striscia di terreno a forma triangolare attualmente incolto.

Superficie complessiva di circa mq. **60,00**

Il terreno risulta di forma: triangolare allungata

Tessitura prevalente seminativo

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00	€ 3,00
				60,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione dei beni, della loro natura, stato di conservazione e di finitura. Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture.

Le superfici dei beni indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie catastali, i valori dei fabbricati comprendono anche l'area cortilizia pertinenziale.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Venezia, F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.	102,20	€ 750,00	€ 76.650,00
Abitazione P.1°	146,00	€ 750,00	€ 109.500,00
Poggioli P.1°	4,09	€ 750,00	€ 3.067,50
Valore totale del corpo			€ 189.217,50
Che si arrotonda ad			€ 189.200,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stalla e magazzino P.T.	133,30	€ 20,00	€ 2.666,00
Stalla e magazzino P.1°	133,30	€ 20,00	€ 2.666,00
Valore totale del corpo			€ 5.332,00
Che si arrotonda ad			€ 5.300,00

L'usufruttuaria ha 79 anni quindi il valore dell'usufrutto è del 25% rispetto all'intero valore; l'usufruttuaria detiene la quota di 120/180, pertanto il valore spettante alla stessa sarà di:

$$5.300,00 \times 120/180 \times 25\% = € 883,33$$

Valore nuda proprietà (5.300,00 - 883,33) = 4.416,67 che si arrotonda ad **€ 4.400,00**

C. Fabbricati per attività agricole [D10]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	365,40	€ 220,00	€ 80.388,00
Che si arrotonda ad			€ 80.300,00

D. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	60,00	€ 3,00	€ 180,00
Che si arrotonda ad			€ 200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore Corpo</i>	<i>Valore diritto e quota</i>	<i>Adeguamenti della stima -25%</i>
A	Abitazione in villini [A7]	€ 189.200,00	€ 189.200,00	€ 141.900,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	€ 5.300,00	€ 4.400,00	€ 3.300,00
C	Fabbricati per attività agricole [D10]	€80.300,00	€ 80.300,00	€ 60.225,00
D	Terreno agricolo	€ 200,00	€ 200,00	€ 150,00
		€ 275.000,00	€ 274.100,00	€ 205.575,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 205.575,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 205.575,00Data generazione:
28-06-2017 10:41:35L'Esperto alla stima
Claudio Turchet

ALLEGATI

- Visure catasto terreni
- Visura storica del mappale 620 (ora 1025)
- Visure catasto fabbricati
- Estratto mappa catastale in scala 1:4000
 - Estratto dalla C.T.R.
 - Estratto dal P.R.G.C.
 - Planimetrie catastali
- Concessione edilizia n. 314/92 del 28/01/1993
- Certificato di agibilità n. 20/91 - 314/92 del 25/11/1994
- Tavole grafiche relative alla concessione n. 314/92
- Autorizzazione allo scarico prot. n. 25923/3471 del 08/11/1994
- Permesso di costruire in sanatoria n. 224/2004 del 18/05/2004
- Tavole grafiche relative al permesso di costruire in sanatoria n. 224/2004
 - Contratti di affitto agraria del 02/12/2015
 - Fotografie impaginate e loro descrizione
 - Ispezioni ipotecarie
 - Copia della raccomandata non recapitata