
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **117/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villetta

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA:
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della
Delizia
Telefono: 3407655427
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Lussino n. 174 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Caorle è comune con oltre 11.000 abitanti posto geograficamente a est nel territorio della provincia di Venezia (VE), dal quale dista 75 km ca. L'immobile è sito in Viale Lussino n. 174 nella frazione/località di Duna Verde, la quale dista 10 Km ca dal centro cittadino. La zona è prevalentemente balneare, considerando comunque che il Comune di Caorle mantiene una tradizione marinara tutt'oggi attiva dedita alla pesca e commercio di prodotti ittici. Ne deriva che la cittadina ha un ciclo abitativo continuo e non esclusivamente popolato nel periodo estivo.

Lotto: 001 - Villetta

Corpo: Lotto 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 38, particella 322, subalterno 73, indirizzo [REDACTED] piano S1-T-1, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 93, rendita € 542,28, sezione censuaria Caorle, foglio 38, particella 322, qualità Ente Urbano, superficie catastale 14982

2. Possesso

Bene: Viale Lussino n. 174 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Villetta

Corpo: Lotto 1

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Lussino n. 174 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Villetta

Corpo: Lotto 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Lussino n. 174 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Villetta

Corpo: Lotto 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Viale Lussino n. 174 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Villetta

Corpo: Lotto 1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Lussino n. 174 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Villetta

Corpo: Lotto 1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Lussino n. 174 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Villetta

Corpo: Lotto 1

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - In data 20/09/2006 con protocollo n. VE0160481, l'immobile oggetto della presente originariamente censito al fg 38 mapp. 450 sub 5 è stato soppresso generando l'attuale fg 38 mapp. 322 sub 73, pertanto nelle trascrizioni si avranno entrambe le diciture catastali, riguardanti il medesimo bene.

8. Prezzo

Bene: Viale Lussino n. 174 - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Villetta

Prezzo da libero: € 155.000,00

Prezzo da occupato:

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **Duna Verde**
Viale Lussino n. 174

Lotto: 001 - Villetta

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: Lotto 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Duna Verde, Viale Lussino n. 174

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 38, particella 322, subalterno 73, indirizzo viale delle pecore, piano S1-T-1, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 93, rendita € 542,28

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/09/2006 Pratica n. VE0160481 in atti dal 20/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 33658.73/2006)

Confini: Nord: strada di lottizzazione sub 95 Est: strada via Lussino Sud: in aderenza sub 74 Ovest in aderenza sub 72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Caorle, foglio 38, particella 322, qualità Ente Urbano, superficie catastale 14982

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/09/2006 Pratica n. VE0160466 in atti dal 20/09/2006 (n. 5603.1/2006)

Confini: Nord: parte strada via Lussino part 531, parte part. 381 Est: strada via Lussino part 531

Sud: parte strada via Lussino part 531, parte part. 28 Ovest; part 381

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa distribuzione spazi interni - incongruenza destinazione d'uso locali - modifiche pareti interne - discrepanze forometrie interne ed esterne - discrasia altezza interna piano seminterrato - presenza di posto auto area esterna - errato indirizzo in visura

Regularizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: - distribuzione spazi interni - destinazione d'uso locali - pareti interne - forometrie interne ed esterne - altezza interna piano seminterrato - posto auto area esterna - errato indirizzo in visura

Variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Irregolarità catastali sanabili

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Viale Lussino n. 174 nella frazione/località di Duna Verde Villaggio "El Paso", la quale dista 10 Km ca dal centro cittadino. La zona è prevalentemente balneare, con presenza di servizi principali durante tutto l'anno in virtù di una popolazione residente dedicata principalmente al commercio di prodotti ittici. Il comune comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, scuole primarie, posta, banche, farmacie). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali raggiungibili con i mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico Zona turistica estiva con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: balneari

Importanti centri limitrofi: Jesolo, Lignano Sabbiadoro, Bibione, Portogruaro, San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Utilizzato dai proprietari nella sola stagione estiva. Presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia non sono presenti contratti di locazione. Ad oggi non pervenuti contratti di locazione dall'Agenzia delle Entrate di Treviso. Si integrerà la presente relazione nel caso l'Agenzia delle Entrate di Treviso produca contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di

mutuo fondiario; A rogito di Notaio Dall'Armi Giovanni Battista in data 12/03/2004 ai nn. 137250/18883; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/03/2004 ai nn. 12352/2656; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Savona in data 24/01/2013 ai nn. 177/2013; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/01/2013 ai nn. 2886/299; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 43.452,61.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Conegliano in data 11/02/2013 ai nn. 177/2013; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/02/2013 ai nn. 4951/575; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 99.694,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] [REDACTED] nonchè dei soci B contro [REDACTED] Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di Tribunale Treviso in data 17/10/2013 ai nn. 226/2013 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/10/2013 ai nn. 28548/19740.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 08/09/2020 ai nn. 4203/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 05/10/2020 ai nn. 27695/19109.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 770

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi sono spese insolute alla data attuale

Millesimi di proprietà: 10,76/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il libretto dell'impianto di climatizzazione estiva non è presente e non sono state realizzate le verifiche periodiche, inoltre l'immobile è sprovvisto di impianto termico invernale.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/03/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Battista Parolin, in data 20/06/1975, ai nn. 20859; trascritto a Venezia, in data 09/07/1975, ai nn. 7745/6650.

Note: Riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] - 1/2 usufrutto vitalizio Atto riferito all'immobile censito al fg 38 mapp. 450 sub 5 oggi censito al fg 38 mapp. 322 sub 7

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -
 Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]
 [REDACTED] - Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni dal
 12/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di No-
 taio Giovanni Battista Dall'armi, in data 12/03/2004, ai nn. 137249/18882; trascritto a Venezia, in
 data 30/03/2004, ai nn. 12351/7869.
 Note: Atto riferito all'immobile censito al fg 38 mapp. 450 sub 5 oggi censito al fg 38 mapp. 322
 sub 73

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 346/72
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione opere edili
 Per lavori: costruire un complesso edilizio residenziale denominato "El Paso"
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 22/12/1972 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 26/03/1975 al n. di prot. 346/72

Numero pratica: 293/21
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: SCIA in sanatoria per opere interne ed esterne
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 27/09/2021 al n. di prot. 36939
 NOTE: In data 23/06/2022, al protocollo n.24485, la Ditta ha trasmesso la documentazione inte-
 grativa, entro il limite fissato dall'art.103 del D.L. n.18/2020 convertito nella L. n.159/2020 e suc-
 cessive modifiche.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa distribuzione spazi interni - incongruenza
 destinazione d'uso locali - modifiche pareti interne - discrepanze forometrie interne ed esterne -
 discrasia altezza interna piano seminterrato - discrasia sedime bagno piano primo - presenza di
 controsoffitti

Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - distribuzione spazi interni - destinazione d'uso locali - pareti
 interne - forometrie interne ed esterne - altezza interna piano seminterrato con cambio destina-
 zione in depoiti/magazzini - sedime bagno piano primo - controsoffitti

pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: In base all'attuale Regolamento Edilizio in vigore del Comune di Caorle, l'altezza minima dei
 vani accessori è di m. 2,20, mentre l'altezza dei locali al piano seminterrato è di m. 2,13, al di sot-
 to della tolleranza ammessa. La taverna e la lavanderia dovranno essere "ridimen-
 sionati/declassati" nella destinazione d'uso in depositi, ripostigli, magazzini, garage, ecc..

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito delle modifiche non au-
 torizzate, eseguite con l'alterazione della superficie della stanze, non si è analizzato il rispetto

delle superfici areanti/illuminanti obbligatorio ai fini dell'agibilità/abitabilità dell'immobile, onere che spetterà all'aggiudicatario, intervenendo a suo piacimento sulla situazione attuale (modificando eventualmente le forometrie) o ripristinando lo stato autorizzato.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Assetto del Territorio - PAT
In forza della delibera:	58/2016 del 08/09/2016
Zona omogenea:	Z.T.O. B3 - sottozona 2
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 13 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (Z.T.O. B)</p> <p>Sono le zone a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia ed urbana, degli edifici esistenti. In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente art. 11. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Sono suddivise in zone: a) intensive (B1); b) semintensive (B2); c) semiestensive (B3); d) estensive (B4). Valgono le seguenti norme: 1) Indice di utilizzazione fondiaria: B1: non superiore a 0,80 mq/mq; B2: non superiore a 0,70 mq/mq; B3: non superiore a 0,55 mq/mq; B4: non superiore a 0,40 mq/mq. 2) Altezza massima: B1: ml 14 B2: ml 13 B3: ml 11 B4: ml 10 3) Distanza dal confine: Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 o in aderenza in caso di parete cieche 10. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. 4) Distanza dalla strada: Ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a: a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7; b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15; c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15. 5) Distanza tra fabbricati: E' prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia</p>

	finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione per aree per le quali è obbligatoria la redazione di un piano di recupero: Ambito Via L. Dal Moro - Ambito Rione S. Lucia: a) deve essere prevista la ricalibratura dell'asse viario esistente; b) sono ammesse unicamente residenze stabili ed attività commerciali e direzionali non stagionali.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml 11
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Lotto 1**

Trattasi di una abitazione a schiera di testa con porzione di area scoperta sita in Comune di Caorle (VE), Viale Lussino n. 174, Villaggio "El Paso". L'immobile è sviluppato su tre piani, due fuori terra ed uno seminterrato (p. S1 -T-1). Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile è stato edificato tra il 1972 ed il 1975 (agibilità). Accesso pedonale e carraio autonomi da Viale Lussino. L'area esterna esclusiva è destinata a verde, parcheggio (posto auto) e spazi di manovra, interamente recintata. Si è riscontrata un sufficiente stato di manutenzione dell'immobile ai piani fuori terra (p. T-1), mentre rilevata presenza di macchie di umidità, muschio, esfoliazione e distacco tinteggiatura e intonaco al piano seminterrato, generato da umidità di risalita/infiltrazioni. Al sopralluogo non erano presenti infiltrazioni dalla copertura all'interno dell'immobile. Impianti efficienti. Non presente impianto di riscaldamento invernale, l'immobile è a destinazione vacanziera estiva. Presente boiler elettrico per acqua sanitaria al piano seminterrato. Presente climatizzatore.

L'abitazione risulta così costituita:

P. T (h=2,77)
 soggiorno-pranzo
 cucina
 wc
 P. 1 (h=2,78)
 disimpegno
 n. 2 camere
 bagno
 P. S1 (h=2,13)
 ripostiglio
 taverna
 lavanderia

In base all'attuale Regolamento Edilizio in vigore del Comune di Caorle, l'altezza minima dei vani accessori è di m. 2,20, mentre l'altezza dei locali al piano seminterrato è di m. 2,13, al di sotto della tolleranza ammessa. La taverna e la lavanderia dovranno essere "ridimensionati/declassati" nella destinazione d'uso in depositi, ripostigli, magazzini, garage, ecc..

Il bene, essendo parte di complesso immobiliare, usufruisce dei servizi presenti, quale piscina, aree verdi e campo tennis, comuni a tutto il complesso.

Nella camera e nei locali al piano terra sono stati realizzati porzioni di controsoffitto con impianto di illuminazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 174; ha un'altezza utile interna di circa m. 277

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente piano terra e primo, necessita interventi il piano seminterrato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole-coppi condizioni: sufficienti
Pareti esterne	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Note: Parte a verde
Pavim. Interna	materiale: prefinito condizioni: sufficienti Note: Piastrelle al piano seminterrato
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle gres condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antifurto	condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco ed i relativi indici di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso per il calcolo della superficie commerciale. Le superfici del piano seminterrato sono state valutate quali accessori secondari, considerando che la regolarizzazione dell'altezza ne determinerà il declassamento.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p. T-1	superf. esterna lorda	1,00	63,00	€ 2.200,00

Accessori p. S1	superf. esterna lorda	0,40	12,00	€ 2.200,00
Area scoperta pertinenziale e posto auto	superf. esterna lorda	0,10	9,70	€ 2.200,00

84,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura buono;
- l'attuale momento di mercato è in fase di stallo, proveniente da una fase di stagnazione che registrava un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui conseguiva un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare.
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 9-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

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: Caorle - OMI Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min.= 2.100 €/mq

Max.= 2.450 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:

Lotto 1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.340,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p. T-1	63,00	€ 2.200,00	€ 138.600,00
Accessori p. S1	12,00	€ 2.200,00	€ 26.400,00
Area scoperta per- tinenziale e posto auto	9,70	€ 2.200,00	€ 21.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.340,00
Valore corpo			€ 186.340,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 186.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.340,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Abitazione di tipo civile [A2]	84,70	€ 186.340,00	€ 186.340,00

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%)	€ 27.951,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
8.4	Prezzo base d'asta del lotto:	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 155.389,00 arr. ad € 155.000,00

Note finali dell'esperto:

Non si è potuto depositare il presente elaborato peritale nei termini, in quanto il Comune di Caorle ha inviato in data 30/06/2022 (successiva alla data di deposito) un'integrazione all'accesso atti, dopo vari solleciti, a conclusione di pratica edilizia in sanatoria relativa al bene oggetto della presente. Tale ritardo è da imputarsi alle proroghe per l'emergenza COVID 19, come riportato nella comunicazione (all. 11).

[REDACTED]

Data generazione:
14-07-2022 17:07:59

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti