

**STUDIO TECNICO GAMMASEI**

**Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON**

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **20/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Luigi Lenarduzzi  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons  
**Telefono:** 0434 931348  
**Fax:** 0434 581624  
**Email:** [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)  
**Pec:** [luigi.lenarduzzi@geopec.it](mailto:luigi.lenarduzzi@geopec.it)

---

Beni in Caorle (Venezia)  
Porto Santa Margherita  
Via Gritti 86

**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:**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

foglio 40, particella 1728, subalterno 2, indirizzo Via Gritti, piano T, categoria D/7, rendita € 6024.00

all'unità immobiliare sopra indicata compete anche quota delle parti comuni dell'edificio censite al Catasto Fabbricati come beni comuni non censibili contraddistinti dai subalterni 4 (centrale termica) 5 (area scoperta) e 6 (terrazza al primo piano).

*La planimetria riporta lo stato di fatto dell'immobile*

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Fabbricato ad uso artigianale con uffici ed area scoperta

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi .

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero in uso alla società proprietaria.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Atto unilaterale d'obbligo a favore di Comune di Caorle

Rogito: notaio Sgorlon in data 14/11/2003 ai nn. 18201

trascritto a Venezia in data 24/11/2003 ai nn. 44285/27979;

vincolo dell'area di pertinenza urbanistica

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Rogito: Tribunale di Pordenone in data 21/01/2015 rep. 124

trascritto a Venezia in data 03/02/2015 ai nn. 2640/1950;

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Banca Popolare Friuladria Pordenone  
Rogito: notaio Sgorlon in data 07/02/2011 rep. 23680;  
Iscritto a Venezia in data 14/02/2011 ai nn. 5224/906

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Banca Popolare Friuladria Pordenone  
Rogito: notaio Sgorlon in data 09/03/2011 ai nn. 23720;  
Iscritto a Venezia in data 24/03/2011 ai nn. 9557/1726;  
Note: Erogazione a saldo

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]  
Rogito: Tribunale Venezia in data 08/04/2014 rep. 1872;  
Iscritto a Venezia in data 09/10/2014 ai nn. 24949/3776;

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED]  
Rogito: Tribunale Venezia in data 19/07/2013 rep. 532;  
Iscritto a Venezia in data 22/10/2014 ai nn. 26150/3954;

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Alla data del 04-11-2015

**4.2 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali e millesimi di proprietà:** Non risultano spese condominiali pregresse da pagare e non sono calcolate le quote millesimali delle varie unità.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** L'immobile risulta inserito nella fascia di vincolo paesaggistico ex Galasso

**6. ATTUALE PROPRIETA':**

La proprietà è della società [REDACTED] per aver costruito su terreno acquistato con atto dell'11/09/2001 rep. 90394 notaio Scalettaris registrato a Venezia il 25/09/2001 al n. 752/1

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: recinzione  
Rilascio in data 19/09/1983 al n. di prot. 266/83

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: recinzione  
Rilascio in data 12/05/1987 al n. di prot. 65/87

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: costruzione edificio  
Rilascio in data 22/07/2003 al n. di prot. 234/2003

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
Per lavori: variante  
Rilascio in data 05/08/2005 al n. di prot. 197

Tipo pratica: Agibilità  
in data 27/01/2006 al n. di prot. 3555

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

L'edificio corrisponde alle autorizzazioni rilasciate  
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

---

#### **Dati urbanistici**

L'immobile è ubicato nella Zona urbanistica D2 destinata a commercio, artigianato e direzionale.  
Maggiori delucidazioni devono essere richieste al Comune di **Caorle**.

#### **Descrizione immobile**

Trattasi di porzione di edificio destinato ad officina e parzialmente ad uffici, laterale alla Via Gritti, al civico 86, sviluppato su un piano fuori terra, con caratteristiche costruttive di tipo produttivo, con pavimento in calcestruzzo liscio, struttura portante in acciaio zincato (pilastri e capriate), copertura in pannelli coibentati in lamiera grecata verniciata, tamponamento pareti in pannelli prefabbricati di calcestruzzo, serramenti in metallo, finestre a nastro in profili di alluminio e vetri. L'edificio è provvisto di impianti tecnologici quali impianto elettrico, di riscaldamento con terminali a pavimento, idrico e fognario. La parte uffici è realizzata in muratura e CA, con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle, serramenti in alluminio e vetro, sia interni che esterni. I servizi igienici hanno pavimento e pareti rivestiti in piastrelle. L'impianto di riscaldamento ha autonoma caldaia ma allacciata ad un unico contatore del gas pertanto a norma delle vigenti disposizioni normative, va installato obbligatoriamente un contabilizzatore per ogni diversa unità immobiliare che compone l'intero edificio. Esternamente il lotto è interamente recintato con due accessi carrai, uno esclusivo per l'unità immobiliare oggetto di stima, ed uno in comune con le altre unità immobiliari che compongono l'edificio. Le aree esterne sono completamente pavimentate in calcestruzzo liscio. Sono comuni con le altre unità immobiliari i subalterni 4 (centrale termica), 5 (area di ingresso) e 6 (terrazza al primo piano). Non si garantisce la regolarità attuale degli impianti tecnologici. Sarà onere dell'acquirente la sistemazione degli impianti e la regolamentazione delle parti comuni. L'edificio in ragione all'epoca di costruzione non è antisismico.

## Dati tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coefficiente	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
officina	sup lorda di pavimento	910,00	1,00	910,00	€ 600,00
uffici-servizi	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00	€ 900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:** comparazione valori**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Venezia 2015 1° sem. Caorle commerciale valore unitario normale 2300-2700, terziario valore unitario 1900-2500, residenziale valore unitario 2100-2700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 600/mq per la parte officina e 900 per la parte uffici/servizi, in considerazione della posizione, tipologia edificio, destinazione urbanistica e attuale mercato per immobili simili. Il valore dell'area data la tipologia della porzione di edificio da valutare si intende compreso in quello del fabbricato.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
officina	910,00	€ 600,00	€ 546.000,00
uffici-servizi	146,00	€ 900,00	€ 131.400,00

Valore corpo € 677.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 167.400,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 510.000,00

Data generazione:  
13-11-2015 10:11:01

L'Esperto alla stima  
Luigi Lenarduzzi

**STUDIO TECNICO GAMMASEI**

**Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON**

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **20/2015**


data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Lenarduzzi

**Codice fiscale:** 

**Partita IVA:** 

**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons

**Telefono:** 0434 931348

**Fax:** 0434 581624

**Email:** [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)

**Pec:** [luigi.lenarduzzi@geopec.it](mailto:luigi.lenarduzzi@geopec.it)

Beni in **Caorle (Venezia)**  
Località **Porto Santa Margherita**  
Via Gritti

**Lotto: 001 – LOCALE COMMERCIALE**

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:**

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà alla soc. [REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 40, particella 1728, subalterno 1, indirizzo Via Gritti 88, piano T, categoria C/1, classe 12, consistenza 257 mq, superficie 299, rendita € 5176.45

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato realizzato un disimpegno interno nel locale definito "dormitorio" per creare una bussola sull'accesso dall'esterno regolarizzabile mediante rifacimento planimetria catastale

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla società proprietaria

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE**

- **Trascrizione:** Oneri Reali per definizione pertinenza urbanistica a favore del Comune di Caorle; A rogito di notaio Sgorlon in data 14/11/2003 rep.n. 18201 trascritto a Venezia in data 24/11/2003 ai nn. 44285/27979; Atto unilaterale d'obbligo per il vincolo dell'area di pertinenza urbanistica.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore Banca Popolare Friuladria del Tribunale di Pordenone in data 12/01/2016 rep. n. 10/2016 trascritto a Venezia in data 25/02/2016 ai nn. 5486/3746;

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria a favore Banca Popolare Friuladria Pordenone; A rogito di notaio Sgorlon in data 07/02/2011 rep.n. 23680; Iscritta a Venezia in data 14/02/2011 ai nn. 5224/906; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore Banca Popolare Friuladria Pordenone; A rogito di notaio Sgorlon in data 09/03/2011 ai nn. 23720; Annotata iscrizione precedente a Venezia in data 24/03/2011 ai nn. 9557/1726; Note: Atto di erogazione a saldo.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

Tribunale Venezia in data 19/07/2013 rep.n. 532; Iscritta a Venezia in data 22/10/2014 ai nn. 26150/3954; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 70000;

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non vi sono spese di gestione condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**6. ATTUALE PROPRIETA':**

[REDACTED] per costruzione  
su terreno acquistato con atto del 11/09/2001 rep. 90394 Notaio Scalettàris

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione

Rilascio in data 19/09/1983 al n. di prot. 266/83

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione

Rilascio in data 12/05/1987 al n. di prot. 65/87

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione edificio

Rilascio in data 22/07/2003 al n. di prot. 234/2003

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante

Rilascio in data 05/08/2005 al n. di prot. 197

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Abitabilità/agibilità in data 27/01/2006 al n. di prot. 3555

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione disimpegno realizzano nel vano definito "dormitorio"

Regolarizzabili mediante: pratica sanatoria edilizia

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

€



### Descrizione immobile

Trattasi di porzione di edificio destinato a locale commerciale, già destinato ad asilo privato, come risulta dalla pratica edilizia e dalla planimetria catastale, laterale alla Via Gritti, al civico 88, sviluppato al piano fuori terra, con pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati, struttura portante in CA e solaio, copertura piana parzialmente ad uso terrazza esclusiva del lotto 2, serramenti in alluminio colorato e vetro sia interni che esterni. L'edificio è provvisto di impianti tecnologici quali impianto elettrico, di riscaldamento con terminali a pavimento, idrico e fognario. L'impianto di riscaldamento ha autonoma caldaia ma allacciata ad un unico contatore del gas pertanto a norma delle vigenti disposizioni normative, va installato obbligatoriamente un contabilizzatore per ogni diversa unità immobiliare che compone l'intero edificio. Esternamente il lotto è interamente recintato con due accessi carrai, uno esclusivo per l'unità immobiliare oggetto di stima, ed uno in comune con le altre unità immobiliari che compongono l'edificio. Le aree esterne sono completamente pavimentate in calcestruzzo liscio. Sono comuni con le altre unità immobiliari i subalterni 4 (centrale termica), 5 (area di ingresso) e 6 (terrazza al primo piano). Risulta dalla planimetria catastale uno scoperto esclusivo dell'unità immobiliare verso la strada pubblica. Non si garantisce la regolarità attuale degli impianti tecnologici. Sarà onere dell'acquirente la sistemazione degli impianti e la regolamentazione delle parti comuni.

### Dati tecnici

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup lorda di pavimento	1,00	266,82
area scoperta esclusiva	sup lorda di pavimento	0,05	12,00

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

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Venezia 2016 1° sem. Caorle commerciale valore unitario normale 2300-2700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 1200/mq per la parte commerciale, in considerazione della posizione, tipologia edificio, destinazione urbanistica e attuale mercato per immobili simili. Il valore dell'area data la tipologia della porzione di edificio da valutare si intende compreso in quello del fabbricato.

**8.2 Valutazione corpi:**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale	266,82	€ 1.200,00	€ 320.184,00
area scoperta esclusiva	12,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 334.584,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 83.584,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 248.500,00
---	--------------

## Lotto 002 – Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà alla s

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1728, subalterno 3, indirizzo Via Gritti, piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 8.5 vani, superficie 210, rendita € 768.23

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata resa accessibile la soffitta sopra l'alloggio, non indicata nella planimetria catastale. In caso di possibile mantenimento della soffitta (regolarità edilizia senza sanatoria) andrà rifatta la planimetria catastale.

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### 10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla società proprietaria

### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione:**Oneri Reali per definizione pertinenza urbanistica a favore del Comune di Caorle; A rogito di notaio Sgorlon in data 14/11/2003 rep.n. 18201 trascritto a Venezia in data 24/11/2003 ai nn. 44285/27979; Atto unilaterale d'obbligo per il vincolo dell'area di pertinenza urbanistica.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore Banca Popolare Friuladria del Tribunale di Pordenone in data 12/01/2016 ai nn. 10/2016 trascritto a Venezia in data 25/02/2016 ai nn. 5486/3746;

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore Banca Popolare Friuladria Pordenone; A rogito di notaio Sgorlon in data 07/02/2011 ai nn. 23680; Iscritta a Venezia in data 14/02/2011 ai nn. 5224/906; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore Banca Popolare Friuladria Pordenone; A rogito di notaio Sgorlon in data 09/03/2011 ai nn. 23720; Annotata iscrizione precedente a Venezia in data 24/03/2011 ai nn. 9557/1726; Note: Erogazione a saldo.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Tribunale Venezia in data 19/07/2013 rep.n. 532; Iscritta a Venezia in data 22/10/2014 ai nn. 26150/3954; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 70000; Note: Erogazione a saldo.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non vi sono spese di gestione condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**14. ATTUALE PROPRIETA':**

[REDACTED] per costruzione  
su terreno acquistato con atto del 11/09/2001 rep. 90394 Notaio Scalettaris

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione

Rilascio in data 19/09/1983 al n. di prot. 266/83

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione

Rilascio in data 12/05/1987 al n. di prot. 65/87

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione edificio

Rilascio in data 22/07/2003 al n. di prot. 234/2003

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante

Rilascio in data 05/08/2005 al n. di prot. 197

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Abitabilità/agibilità in data 27/01/2006 al n. di prot. 3555

**15.1 Conformità edilizia:**

Va verificata la regolarità della soffitta in quanto indicata negli elaborati progettuali, ma è stata realizzata una scala retrattile per l'accesso. In caso di irregolarità, il foro scala va chiuso con muratura. Pertanto non si indicano oneri per regolarizzazione eventuale difformità. Tale incombenza, nessuna esclusa, compete all'acquirente.

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia**

**Descrizione**

Trattasi di porzione di edificio destinato a alloggio residenziale, sviluppato principalmente al primo piano, con accesso esclusivo al piano terra, laterale alla Via Gritti, con pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati, rivestimento pareti parte cucina e bagni in piastrelle, struttura portante in CA e solaio, con terrazza esclusiva al primo piano, accesso al piano terra con scala esclusiva rivestita in marmo, serramenti in legno e vetro sia interni che esterni. L'edificio è provvisto di impianti tecnologici quali impianto elettrico, di riscaldamento con terminali a pavimento, idrico e fognario. L'impianto di riscaldamento ha autonoma caldaia ma allacciata ad un unico contatore del gas pertanto a norma delle vigenti disposizioni normative,

va installato obbligatoriamente un contabilizzatore per ogni diversa unità immobiliare che compone l'intero edificio. Esternamente il lotto è interamente recintato con due accesso carraio comune con altra unità immobiliare che compone l'edificio. Le aree esterne sono completamente pavimentate in calcestruzzo liscio. Sono comuni con le altre unità immobiliari i subalterni 4 (centrale termica), 5 (area di ingresso) e 6 (terrazza al primo piano). Risulta dalla planimetria catastale uno scoperto esclusivo dell'unità immobiliare. Non si garantisce la regolarità attuale degli impianti tecnologici. Sarà onere dell'acquirente la sistemazione degli impianti e la regolamentazione delle parti comuni. E' stata resa accessibile la soffitta sopra l'appartamento tramite una scala retrattile, è onere dell'acquirente la verifica di irregolarità edilizia di tale utilizzo e in caso di abuso, il foro scala va chiuso con muratura.

Data tecnici

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	180,84
area scoperta esclusiva	sup lorda di pavimento	0,05	12,53

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Venezia 2016 1° sem. Caorle residenziale normale valore unitario 2100-2500, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 1200/mq per la parte residenziale, in considerazione della posizione, tipologia edificio, destinazione urbanistica e attuale mercato per immobili simili. Il valore dell'area data la tipologia della porzione di edificio da valutare si intende compreso in quello del fabbricato..

### 16.2 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	180,84	€ 1.200,00	€ 217.008,00
area scoperta esclusiva	12,53	€ 1.200,00	€ 15.036,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 232.044,00

### 16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 58.044,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

### 16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 172.500,00

Data generazione:  
19-12-2016 16:12:09

L'Esperto alla stima  
geom. Luigi Lenarduzzi

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0097906 del 15/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caorle

Via Gritti

civ. 88

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 1728

Subalterno: 1

Compilata da:

Martinelli Sandro

Iscritto all'albo:

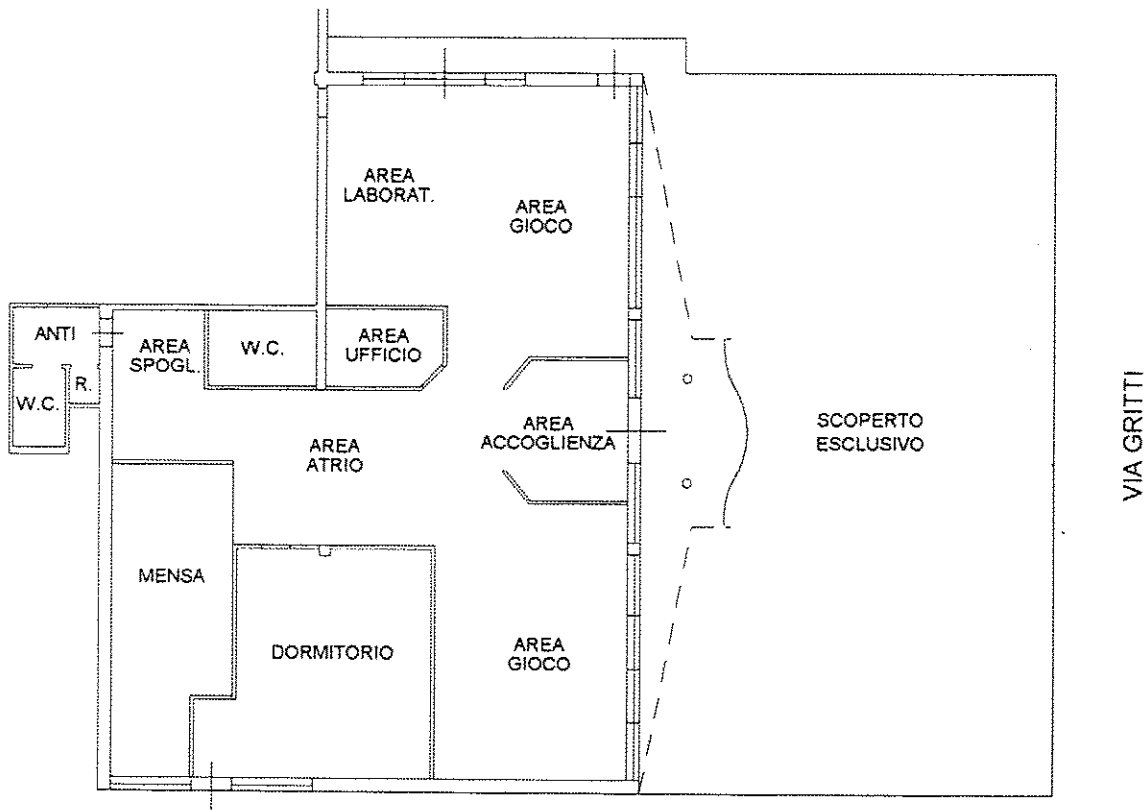
Geometri

Prov. Venezia

N. 2083

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H.300

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 19/12/2016 - n. T208217 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2015 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 40 - Particella: 1728 - Subalterno: 2 >  
VIA GRITTI piano: T;

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
ufficio provinciale di  
**Venezia**

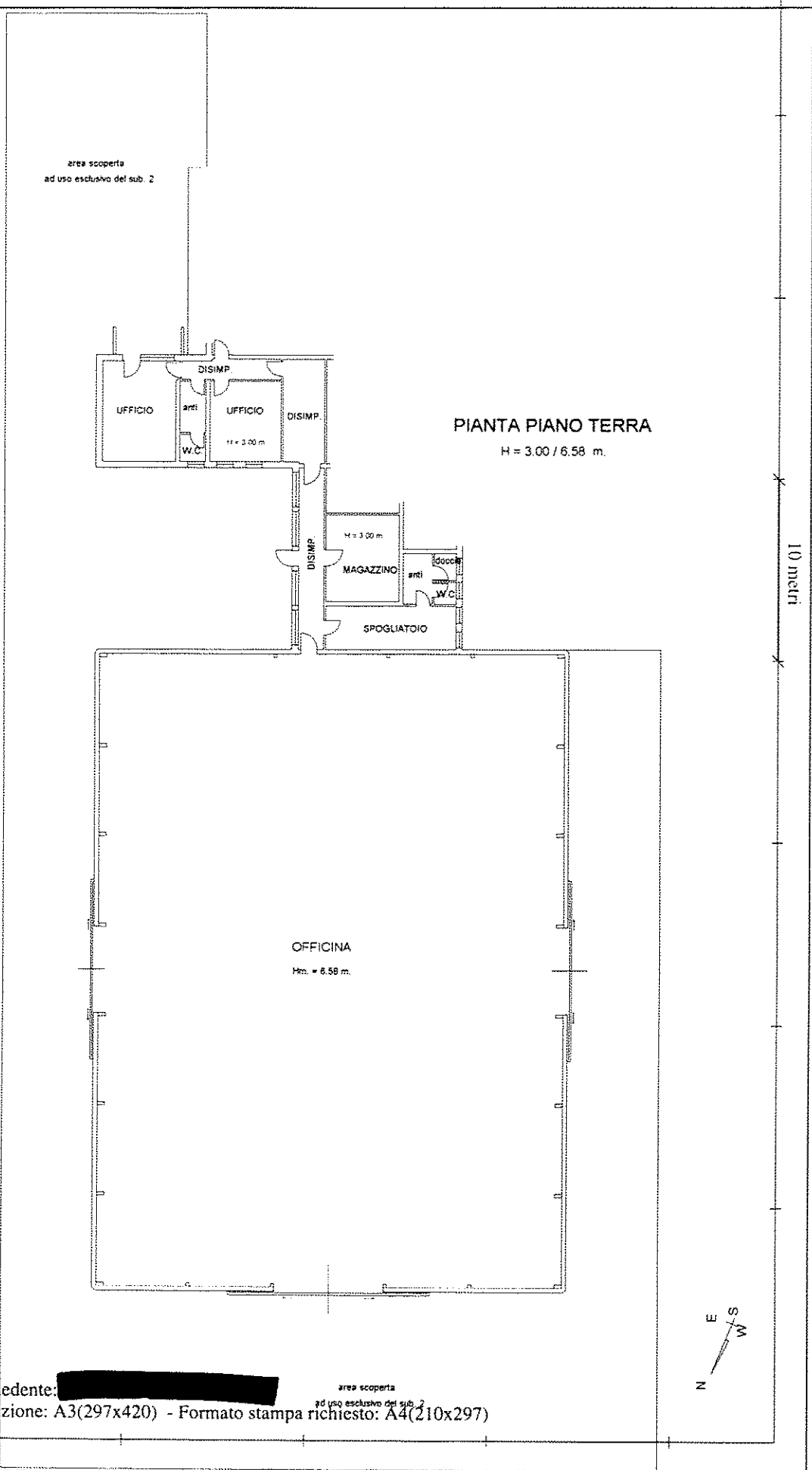
Dichiarazione protocollata n. VEDJ40608 del 28/11/2005  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Caorle  
Via Gritti  
civ.

Identificativa Catastale:  
Sezione: 40  
Particella: 1728  
Subalterno: 2

Compiata da:  
**Bortoluzzi Giampaolo**  
iscritto all'albo:  
**Ingegneri**  
Prov. Venezia N. 1617

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0240608 del 28/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Caorle**

Via Gritti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 1728

Subalterno: 3

Compilata da:

**Bortoluzzi Giampaolo**

Iscritto all'albo:

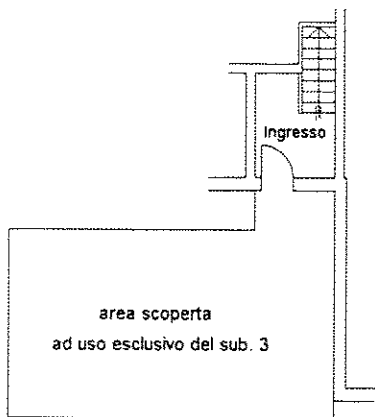
**Ingegneri**

Prov. Venezia

N. 1617

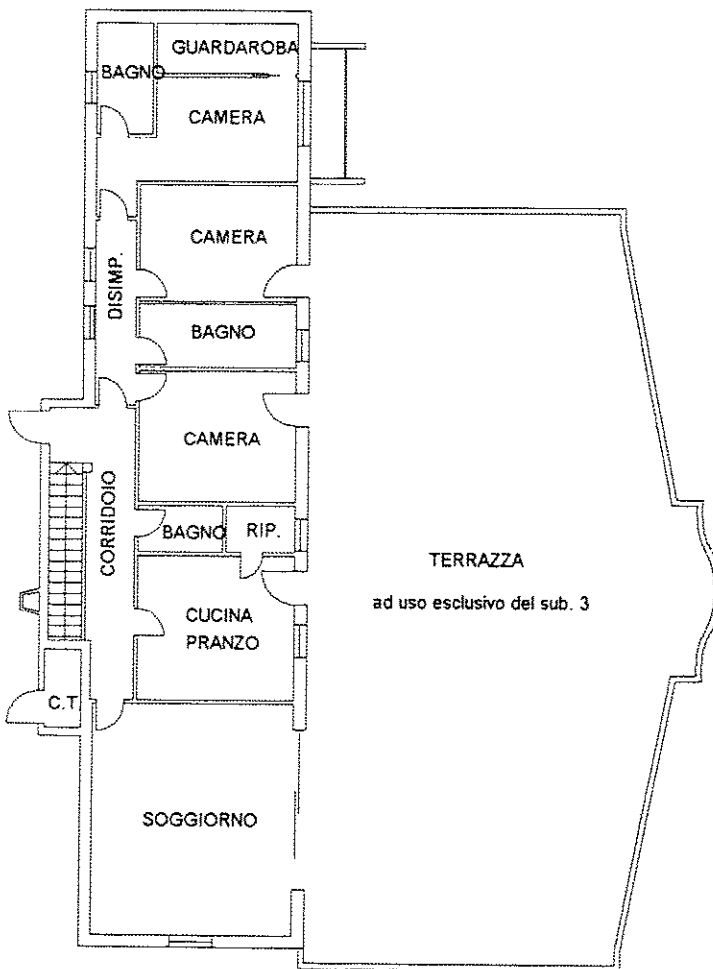
Scheda n. 1

Scala 1:200



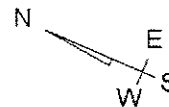
### PIANTA PIANO TERRA

H = 3.00 m.



### PIANTA PIANO PRIMO

H = 2.70 m.



Ultima planimetria in atti

Data: 19/12/2016 - n. T208219 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 40 - Particella: 1728 - Subalterno: 3 >  
VIA GRITTI piano: T-1;

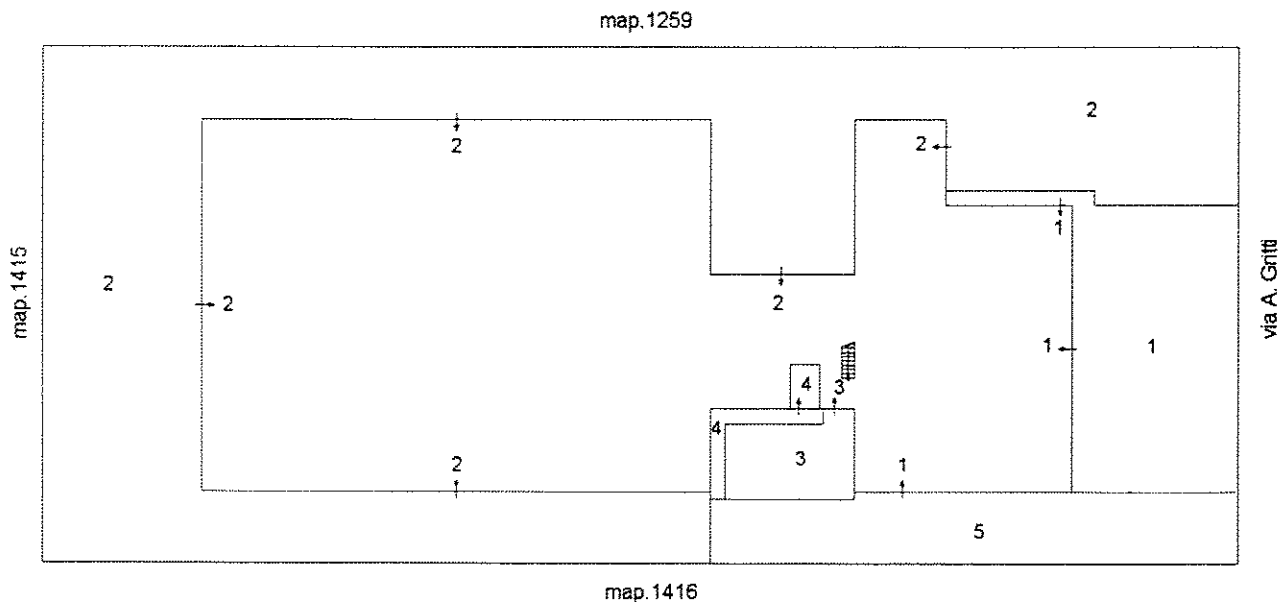


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: <b>Bortoluzzi Giampaolo</b>	
Iscritto all'albo: <b>Ingegneri</b>	
Prov. <b>Venezia</b>	N. <b>1617</b>

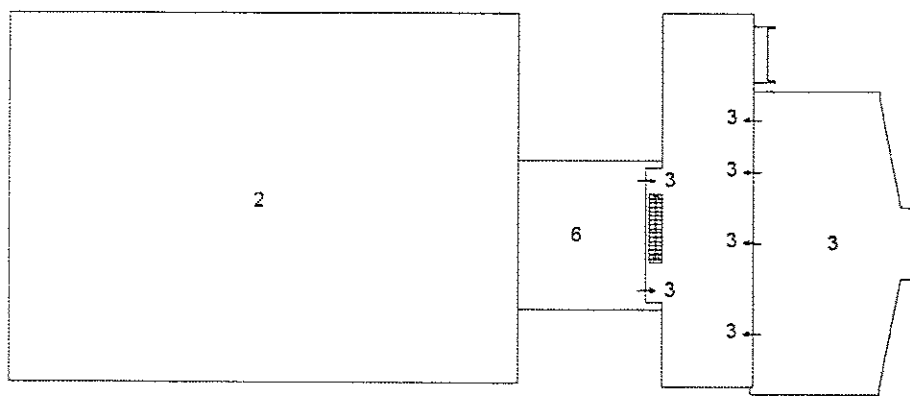
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Venezia**

Comune di <b>Caorle</b>		Protocollo n. <b>VE0240608</b> del <b>28/11/2005</b>
Sezione: <b>Foglio: 40</b>	Particella: <b>1728</b>	Tipo Mappale n. <b>164063</b> del <b>22/07/2001</b>
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala <b>1 : 500</b>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2015 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 40 - Particella: 1728 - Elaborato planimetrico >



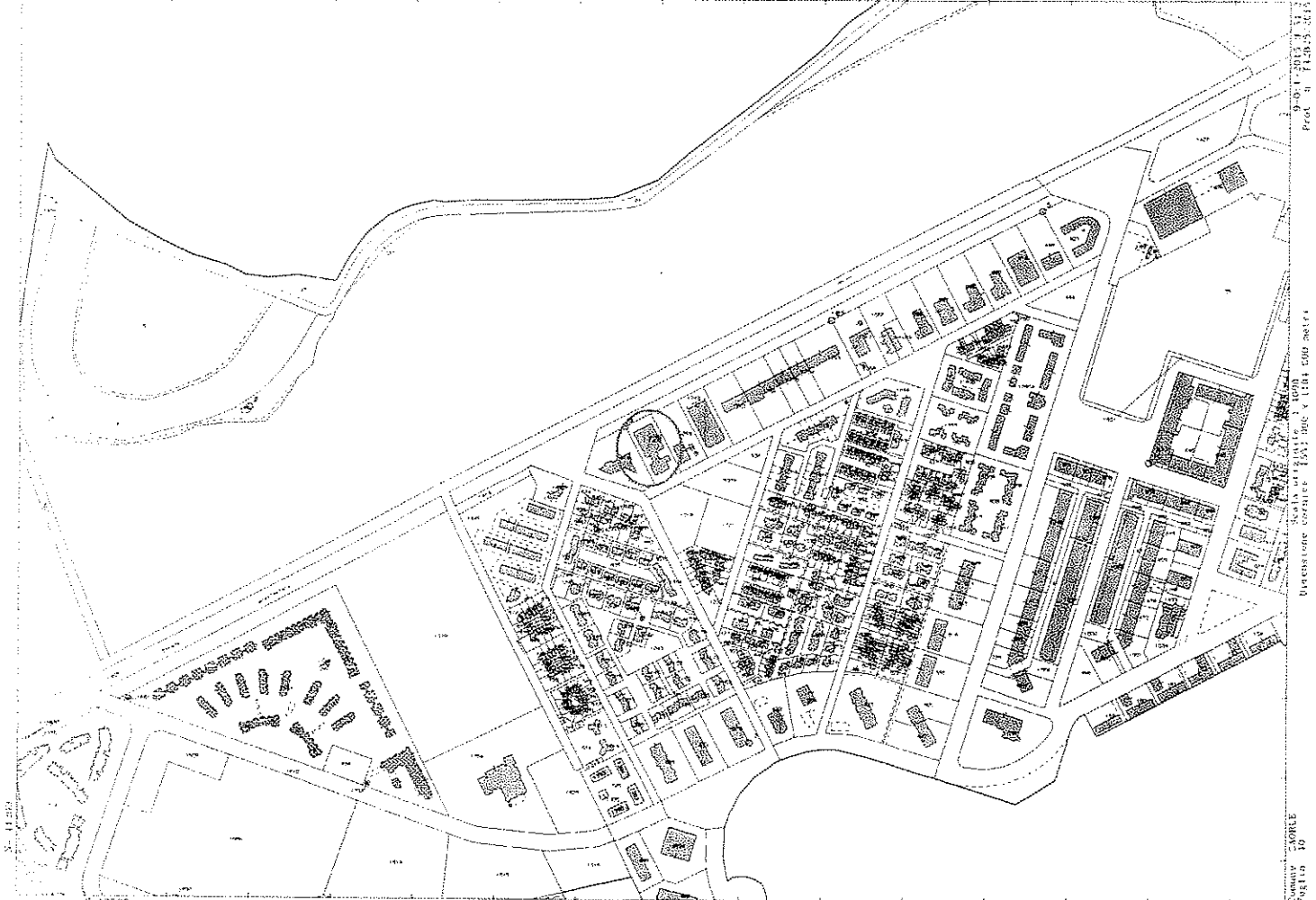
PIANO TERRA (T)



PIANO PRIMO (1)



Ultima planimetria in atti



St. 11.257

1:1000

1 Particella 1728

9-30-1-2013-11  
Proc. n. 14283/2013  
Disegnatore catastale: 1551 BUC x UBI GUB 2013  
Comune: S. GIUSEPPE  
Pagina: 10