
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. - Hypo Alpe Adria Bank**
Spa

contro: 

N° Gen. Rep. **342/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Sansonessa, Largo Sardegna - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/1, foglio 42, particella 2266, subalterno 3, indirizzo STRADA SANSONESSA snc, categoria C/1, classe 12, consistenza 136 mq., superficie 150 mq., rendita € 2.739,29

2. Possesso

Bene: Strada Sansonessa, Largo Sardegna - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - negozio

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Sansonessa, Largo Sardegna - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Sansonessa, Largo Sardegna - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - negozio

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Hypo Alpe Adria Bank Spa, BANCA ANTONVENETA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Strada Sansonessa, Largo Sardegna - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - negozio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Strada Sansonessa, Largo Sardegna - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - negozio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Sansonessa, Largo Sardegna - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A - negozio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Sansonessa, Largo Sardegna - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 230.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione
Strada Sansonessa, Largo Sardegna

Lotto: 001 - Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Strada Sansonessa, Largo Sardegna

Note: Superficie adibita a struttura ricettiva privata ad uso pubblico come Bar-Caffetteria-Snack, in unico livello al Piano Terra dove insistono 2 vani: Bar-Caffetteria-Snack e Cucina, con accesso diretto in quest'ultima oltre a servizi (per il pubblico e privati) ed accessori.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 42, particella 2266, subalterno 3, indirizzo STRADA SANSONESSA snc, categoria C/1, classe 12, consistenza 136 mq., superficie 150 mq., rendita € 2.739,29

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 protocollo n. VE0011636 Voltura in atti dal 26/01/2010 Repertorio n.: 127196 Rogante: IMPARATO FRANCESCO Sede: ASOLO, Registrazione: UU Sede: MONTEBELLUNA n: 50 del 07/01/2010 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 1302.1/2010); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord ed est con il mappale 2266 sub 2, a sud con il mappale 2267 e ad ovest con mappale 2269.

Note: **Vedi All.to 2**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

note: Vedi specifiche in **Relazione Peritale** ed **All.to 6**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona urbana in buona vicinanza dell'area centrale, abbastanza popolata seppur in modalità stagionale con ampio respiro a livello ambientale paesaggistico.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole a modifica di flusso stagionale e con potenzialità parcheggi ottima.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Eraclea e, limitatamente, Jesolo.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di BUS stagionale

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di Hypo Alpe Adria Bank Spa contro [redacted]

[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio IMPARATO FRANCESCO in data 26/08/2010 ai nn. 129180/39531; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2010 ai nn. 29595/6629; Importo ipoteca: € 3.500.000,00; Importo capitale: € 1.750.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro [redacted]

Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Padova in data 10/02/2012 ai nn. 1142/2012; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/02/2012 ai nn. 5295/693; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 735.970,06; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 09/12/2015 ai nn. 2431/2015 iscritto/trascritto a Venezia in data 28/12/2015 ai nn. 37044/25513; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Hypo Alpe Adria Bank Spa contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 22/12/2015 ai nn. 2578 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/01/2016 ai nn. 1034/687; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - Atto di convenzione urbanistica in data 08.11.1996 rep. n. 62834 notaio Carlo Bordieri di Jesolo, trascritto a Venezia il 13.11.1996 ai nn. 25541/17872. Immobile identificato al catasto terreni F.42 n.1246 are 435.00. Modificata con atto in data 06.10.2004 rep. n. 79879 notaio Carlo Bordieri di Jesolo, trascritto a Venezia il 20.10.2004 ai nn. 38964/24390. Immobile identificato al catasto terreni F.42 n.1246 are 435.00 - Atto di vincolo in data 27.03.1998 rep. n. 261205 notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, trascritto a Venezia il 14.04.1998 ai nn. 9225/6293. Immobile identificato al catasto terreni F.42 n.1246. "Ha vincolato detto terreno a sensi dell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. del comune di Caorle, e ciò onde ottenere la concessione edilizia di cui alle pratiche n.ri 144/98, 145/98 e 146/98 e future concessioni e/o varianti, fino alla edificazione massima ammissibile sul lotto". - Atto di vincolo in data 03.04.2006 rep. n. 13017 notaio Augusto Chizzini di Viadana, trascritto a Venezia il 14.04.2006 ai nn. 16857/9749. Immobile identificato al catasto terreni F.42 nn.2163, 2164, 2179, 2203, 2209. "Vincola in perpetuo ad uso pubblico, i portici, la galleria coperta e l'area ombreggiata, quali risultano evidenziati in colore verde nella planimetria che si allega all'atto assumendo espressamente a suo carico l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ogni onere conseguente alla gestione (pulizia, illuminazione, ecc.). L'impegno che precede viene assunto unitamente all'obbligo di inserire nei successivi atti di vendita, frazionata o non, del complesso immobiliare in oggetto tale onere di manutenzione, che quindi farà carico ai singoli condomini in base a regolare ripartizione millesimale."

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: N.B. - a seguito della irreperibilità del LIBRETTO D'IMPIANTO dell'immobile e della successiva impossibilità di registrazione ed accettazione da parte degli uffici competenti della Regione Veneto, l'attestato non risulta essere REGISTRATO.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COOPERATIVA EDILIZIA PLAVIS SOCIETA' COOPERATIVA R.L.", con sede in San Donà di Piave, proprietaria in forza di: **proprietario/i ante ventennio al 29/03/2006**. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Carlo Bordieri, in data 08/04/1993, ai nn. 54189; trascritto a Venezia, in data 09/04/1993, ai nn. 6949/5011.

Note: Immobile identificato al catasto terreni F.42 n.1246 are 435.00. - 01.07.1998 frazionamento n.837: catasto terreni dal frazionamento del F.42 n.1246 are 435.00 derivavano n.1942 are 49.76, n.1943 are 89.36, n.1946 are 230.24. - 14.12.1998 frazionamento n.1665: catasto terreni dal frazionamento del F.42 n.1946 are 230.24 derivava n.1962 are 150.59. - 18.09.2000 frazionamento n.1363: catasto terreni dal frazionamento del F.42 n.1962 are 150.59 derivava n.2015 are 150.56. - 01.07.2004 frazionamento n.124094: catasto terreni dal frazionamento del F.42 n.1943 are 89.36 derivavano n.2164 are 20.60, n.2166 are 36.50; dal frazionamento del F.42 n.2015 are 150.56 derivavano n.2179 are 19.40, n.2181 are 4.75; dal frazionamento del F.42 n.1942 are 49.76 derivava n.2163 are 1.55. - 16.03.2006 frazionamento n.46730: catasto terreni dal frazionamento del F.42 n.2166 are 36.50 derivava n.2203 are 23.55; dal frazionamento del F.42 n.2181 are 4.75 derivava n.2209 are 4.68.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria in forza di: dal 29/03/2006 al 29/01/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Augusto Chizzini, in data 29/03/2006, ai nn. 112942; trascritto a Venezia, in data 14/04/2006, ai nn. 16854/9747.

Note: Immobili acquistati identificati al catasto terreni F.42 n.2163 are 1.55, n.2164 are 20.60, n.2179 are 19.40, n.2203 are 23.55 e n.2209 are 4.68. - 13.11.2006 frazionamento n.204020: catasto terreni dal frazionamento del F.42 n.2203 are 23.55 derivavano n.2264 are 21.30; dal frazionamento del F.42 n.2179 are 19.40 derivava n.2262 are 0.65; dal frazionamento del F.42 n.2164 are 20.60 derivava n.2247 are 1.70; dal frazionamento del F.42 n.2163 are 1.55 derivava n.2243 are 0.45. - 20.11.2006 tabella di variazione e tipo mappale n.209992: catasto terreni la fusione di F.42 n.2264 are 21.30, n.2262 are 0.65, n.2247 are 1.70, n.2243 are 0.45, n.2209 are 4.68, originava F.42 n.2266 are 28.78 ente urbano variato di superficie in are 28.82 superficie reale. - 29.11.2006 costituzione n.3284: catasto fabbricati F.42 n.2266 sub 3.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria in forza di: dal 29/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Francesco Imparato, in data 29/01/2007, ai nn. 117667; trascritto a Venezia, in data 15/02/2007, ai nn. 6594/3902. Note: Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.42 n.2266 sub 3. - Atto di trasferimento sede sociale in data 23.12.2009 rep. n. 127196 notaio Francesco Imparato di Asolo, trascritto a Venezia il 11.01.2010 ai nn. 815/557. Trasferimento sede da Castelfranco Veneto (TV) a Puos d'Alpago (BL). - 17.02.2011 variazione n.28617 – verifica stato attuale unità immobiliare: catasto fabbricati F.42 n.2266 sub 3. - 10.10.2011 variazione n.108001 – ultimazione di fabbrica urbano: catasto fabbricati F.42 n.2266 sub 3. - 10.10.2012 variazione n.26423 – classamento: catasto fabbricati F.42 n.2266 sub 3. - 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.42 n.2266 sub 3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE n° 77/2006 - VARIANTI: DIA n° 221/2006 del 03.10.2006 - n° 137/2009 del 25.05.2009 - e n° 110/2011 del 30.05.2010 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] - volturata a [REDACTED] ed in data 01.08.2007 a [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE di UN FABBRICATO ad uso COMMERCIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/11/2005 al n. di prot. 52277

Rilascio in data 11/04/2006 al n. di prot. 15473

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2011 al n. di prot. 37901

Note: **Vedi All.to 6**

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: **Vedi All.to 6**

7.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione con DGR n° 2644 del 27.04.1990 in vigore dal 01.07.1990
Zona omogenea:	Residenziale e Turistica di nuova formazione (zona territoriale omogenea C2)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifiche in All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	TERRITORIALE mq/mq = 0,25
Rapporto di copertura:	NO
Altezza massima ammessa:	m 13,50
Volume massimo ammesso:	non considerato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica. Note: **Vedi All.to 2**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - negozio**

U.N.1 - Comune di Caorle, zona Sansonessa (VE) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **29**:

11 - immobile inserito in un lotto di terreno edificato ed occupante per la quasi totalità il mappale 2266 del Foglio 42 con il suo sub 3 del prima citato Comune ed oggetto di **E.I. n° 342/15**; riferita appunto ad **un edificio** insistente in una parte del lotto

di pertinenza (mappale 2266) di due blocchi distinti e separati. Collocato all'estremo trasversale del lotto, nella sua visione est-ovest. Con tipologia architettonica per l'edificio, tipica delle attività commerciali in stile centro commerciale-hypermarket. Il sottoscritto **CTU** nomina in questa *Relazione*, integrando con la *Documentazione Fotografica* (All.to **3**) il seguente **immobile** come:

Bar-caffetteria (foto da **02 a 29**)

I1 - Bar-caffetteria - parte di un complesso edilizio composto da un unico livello: *Piano Terra*. Identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **42** mapp. **2266, sub 3**, con la categoria **C1** corrispondente a *negozi e botteghe* e sito in Largo Sardegna *Strada Sansonessa*. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto utilizzativo, così come riportato nel progetto edilizio licenziato (vedi All.to **6**) a carattere architettonico-strutturale e relativo ad un insieme di corpi edilizi, distinti per funzioni pur avendo uno stile architettonico globale ed unitariamente rappresentativo, in un lotto di terreno con ampio respiro sui lati *nord, est e sud* ed un agglomerato abitativo limitrofo e confinante, nel suo lato *ovest*.

Con destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to **2**) del Comune di Caorle, corrispondente a:

Zona territoriale omogenea C2 - residenziale e turistica di nuova formazione.

L'*Unità Immobiliare*, con tipologia architettonica globale per blocchi edilizi del tipo prettamente commerciale, è composta da **un** singolo spazio abitativo, adiacente e confinante con altra **proprietà diversa**, è collocata nella parte *nord-ovest* del lotto-mappale 2266, a ridosso del pubblico *Largo Sardegna*, che ha forma planimetrica abbastanza regolare, ad *ELLE rovesciata* ma la cui superficie nominale da *visura catastale* (vedi All.to **2**) e *Nota di Trascrizione* pari a mq **136,00** non trova esatto riscontro dal rilevamento grafico dall'*estratto di mappa in scala 1:200* più *Progetto architettonico scala 1:100* e dal relativo sopralluogo in loco, dai quali invece risulta essere pari a mq **171,50**. Detta metratura quindi sarà quella che verrà considerata per il calcolo in merito alla successiva valutazione economica. Il lotto in cui è inserito l'**immobile n° 1** in Esecuzione (*sub 3*) comprende, nella sua parte orientale e con l'estensione *nord-sud*, un solo altro corpo edilizio, adibito ad *attività commerciale*, dal nome XXXXXXXXXX. I due immobili sono divisi da un generoso porticato che permette l'attraversamento dell'intero lotto, in direzione *nord-sud*, sia a livello *pedonale* sia a livello *meccanico*, favorendo così un comodo utilizzo ai possibili clienti-fruitori che riescono poi ad utilizzare i tanti posti auto collocati nel lato *nord* del lotto

e proprio nelle immediate vicinanze del locale in oggetto, destinato a *Bar-Caffè-Snack* a nome "La Dolce Vita Brunch", ora non più presente perché sfrattato - vedi All.to 4. Detto corpo edilizio ha, verso il suo lato sud l'adiacenza a confine di un ultimo corpo edilizio, di generose dimensioni, ad attività commerciale dal nome "Penny Market" che chiude immaginariamente il perimetro edilizio dell'intero comparto urbanistico, lasciando aperti i tre lati, nord-est e sud a spazi di utilizzo per verde e parcheggi e chiudendo il confinante lato ovest con un agglomerato edilizio residenziale, composto da tre distinti corpi di fabbrica posizionati in direzione nord-sud. Il corpo edilizio in oggetto di **Esecuzione** (sub 3) al suo esterno e per i suoi lati est e nord gode di un ampio porticato scoperto, utile al posizionamento di tavoli e/o attrezzature suppletive o di semplice stazionamento di clienti, qualunque possano essere a seconda dell'attività posta al suo interno. Ha dimensioni (foto 06 e da 12 a 15) plano-volumetriche nella media per tipologia anno di realizzazione (2006) e pienamente adeguate al contesto abitativo limitrofo in funzione alla sua destinazione d'uso attuale o futura.

La tipologia strutturale è quella classica dell'architettura commerciale, con strutture portanti verticali ed orizzontali in calcestruzzo (cls) armato, distinto con getto in opera per quelle verticali (con successivo rivestimento in mattoni pieni) e, prefabbricazione e successiva posa per quelle orizzontali. Le pareti perimetrali sono molto probabilmente in pannellature prefabbricate, finite e tinteggiate in opera. A mimetizzazione delle strutture orizzontali è stata collocata una **controsoffittatura** in plote a **fibra naturale** (*tatra*) tipica per l'utilizzo il suo buon rapporto qualità-prezzo e la facile manutenzione. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale elegante seppur nella sua semplicità e di buon effetto per il contesto abitativo limitrofo. L'edificio, come detto, è isolato dagli altri edifici presenti nel contesto urbano ma aggregato al blocco commerciale del suo confinante sul lato sud. Progettato e realizzato a norma strutturale e conforme rispetto a quelle urbanistiche vigenti con tutte le certificazioni e pareri necessari. In riferimento agli impianti **fissi** si hanno i seguenti riscontri: **a)** l'**impianto idro-termo-sanitario** è presente per tutti i vani cui necessita. **b)** la **presenza** di uno **scaldabagno elettrico** da 30L (marca **GIELLE** mod. **GL 30/2** - foto 22) utile per la produzione di calda sanitaria; **c)** la **mancanza** della **certificazione e conformità** dei serramenti **interni ed esterni**, nonostante siano di nuova produzione ed installazione e siano del tipo a doppio vetro con camera d'aria e stratigrafia antisfondamento, in più la dotazione per le due pareti perimetrali sul lato

nord di adeguati serramenti a porta-uscita di sicurezza con maniglione antipánico (part.ri 4 e 4a foto 14) perfettamente operative; c) l'**impianto elettrico** (il cui quadro generale è indicato con 3 nella foto 06 e visibile in foto 08) è a norma e comprensivo di adeguata certificazione e conformità per il singolo livello del Piano Terra.

La pavimentazione del Piano Terra, ad esclusione dei vani **cucina** (magazzino in scheda catastale) **disimpegno-distribuzione** (spogliatoio in scheda catastale) e **servizio igienico** (anti e WC scheda catastale) che sono in piastrellature di gres porcellanato di piccolo formato (20x20) sono sempre in piastrellature di gres porcellanato ma la pezzatura ha dimensioni un po' più generose (30x30) e la finitura ha un buon livello di presenza scenica.

N.B. - si è dovuto ricorrere alla redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica - APE** (All.to 7) in quanto lo stesso documento non è stato mai redatto dalla Ditta proprietaria **Esecutafi** ed a seguito della irreperibilità del LIBRETTO D'IMPIANTO dell'immobile e della successiva impossibilità di registrazione ed accettazione da parte degli uffici competenti della Regione Veneto, l'**attestato** non risulta essere REGISTRATO.

Il **Bar-caffetteria** in esecuzione, confina: ad **ovest** (foto 02-05 e 06) con altra proprietà, a **nord** (foto 02-09 e 14) con aree destinate a parcheggio e parchemento più altri terreni, ad **est** (foto 02 e da 10 a 13) con altro corpo edilizio di altra proprietà e relativo porticato libero, all'interno dello stesso mappale 2266 ed a **sud**, in adiacenza (foto 02-03-04 e 11) con ancora un altro fabbricato adibito ad attività commerciale, appartenente ad altro mappale (2267) ma conformante ed integrante il progetto edilizio complessivo dell'area commerciale occupante il pubblico *Largo Sardegna*.

L'immobile in **Esecuzione** corrispondente al *corpo edilizio* (sub 3) è ubicato in **un unico livello** (vedi scheda catastale in All.to 2 e foto da 03 a 29 in All.to 3) posto al Piano Terra. In questo Piano Terra (foto da 03 a 29) c'è **un solo ingresso** (part. 1 foto 12 e part. 3 foto 13) più **due uscite di sicurezza**, quest'ultime rispettivamente dal grande vano destinato a *Bar-Caffè-Snack* (part. 4 foto 14) e (part. 4a foto 14) dal vano *cucina*. Ai locali di cui sopra si arriva attraverso il *porticato libero* del complesso commerciale, percorrendolo nel suo asse sud-nord, fino ad arrivare all'ingresso (foto 12-13 e 15) di cui in precedenza, collocato nella parete *est* dell'immobile, sulla parte *nord* dell'intero complesso edilizio. Questo accesso permette di entrare nell'ampio ed unico vano (foto 16 e 17) destinato a *Bar-Caffè-Snack*. Da questo vano si può accedere, sul lato sx, ai **servizi igienici** previsti per i clienti (foto da 18 a 22) e, sul lato dx, all'altro unico vano destinato alla **cucina** (foto 23) dal quale si può accedere ai locali adibiti a **spogliatoio** e **servizio igienico** privato.

Nello specifico si descrive il corpo *Bar-caffetteria* (prospetti principali in foto **06-09** e da **12** a **14**) dove tramite lo specifico serramento (part. 1 foto **12** e part. 3 foto **13**) e nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **15** a **29**) si trovano i seguenti spazi: il grande vano **Bar-Caffè-Snack** (foto **16** e **17**) con unico accesso dall'esterno su ampio serramento vetrato di facciata più serramento a nastro (collocato alto ed a filo intradosso del controsoffitto) e vetrina con porta sul lato *nord* e dotato d'impianto per la *climatizzazione dell'aria*, tramite l'utilizzo di **tre** diffusori (caldo-fresco marca **ARTCLIMA** mod. **Dynamic**) installati sul controsoffitto a plotte in fibra naturale *tatra* e di uno dei due serramenti (part. 3 foto **16** e part. 4 foto **14**) preposti per l'*uscita di sicurezza* come previsto dalle norme vigenti per i locali pubblici. Da questo vano si può accedere, sul lato *sx* (part. 2 foto **17**) ai locali destinati ai **servizi igienici** per la clientela, non finestrati ma dotati di impianto per l'*estrazione forzata dell'aria*, dove sono stati ricavati **tre** distinti spazi (part. 2-3 e 4 foto **18**) adibiti all'uso per clienti di sesso *maschile* (foto **20**) e *femminile* (foto **21**) ed uno specifico (part. 4 foto **18** e foto **22**) per i clienti *diversamente abili*. Sempre dal vano **Bar-Caffè-Snack**, però sul lato opposto il *dx*, c'è il serramento d'accesso al vano **cucina** (particolare 3 foto **17**) ed un piccolo spazio rialzato (particolare 4 foto **17**) realizzato con lo sviluppo di un perimetro "chiuso" con pareti modulari in *mdf* (*Medium-density fibreboard* o pannello di media densità) aventi altezza limitata a poco più di 2m ed utile alla realizzazione di pietanze veloci e relativo *beveraggio*. Il vano **cucina** (*magazzino in scheda catastale*) di buone dimensioni e ben illuminato (foto **23** e **29**) da un serramento a nastro uguale a quello posto più ad *ovest* del vano **Bar-Caffè-Snack** e, anch'esso dotato di adeguato impianto per la *climatizzazione dell'aria*, tramite però l'utilizzo di **un solo** diffusore (caldo-fresco marca **ARTCLIMA** mod. **Dynamic**) installato sul controsoffitto a plotte in fibra naturale *tatra*, più un impianto per l'*estrazione forzata dell'aria*, collocato sulla parete rivolta ad *ovest*, sulla quale era previsto (vedi *Tav di Progetto - Pianta - All.to 6*) un altro serramento a nastro che però (vedi *Tav di Progetto - Prospetto - All.to 6*) non è stato realizzato. Da questo vano si accede, tramite adeguato serramento (particolare 1 foto **23**) al successivo vano destinato a **disimpegno-distribuzione** (*spogliatoio in scheda catastale*) di buone dimensioni (foto **26** e **27**) dotato anch'esso di ampio serramento a nastro (part. 2 foto **26** e **27**) e dal quale, tramite un altro serramento (part. 1 foto **26**) si accede ai servizi igienici (foto **28**) divisi tra *anti* e *WC*.

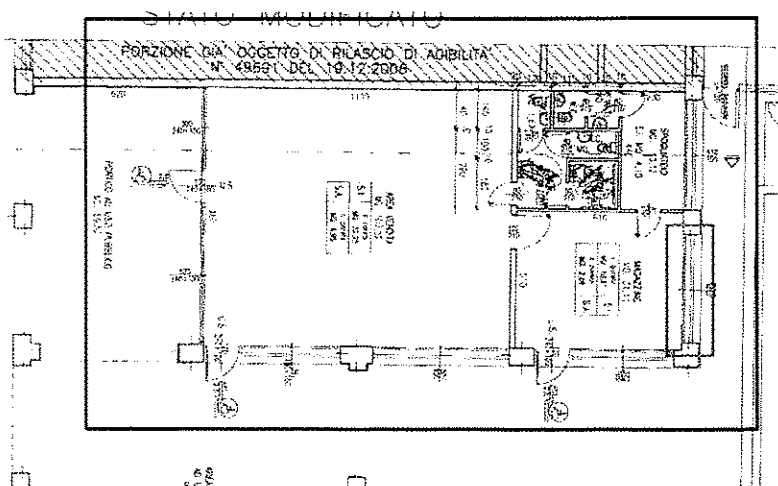
Il fabbricato denominato *Bar-caffetteria* e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda*

Catastale relativamente al suo sviluppo *plani-volumetrico*, sono risultate conformi nella totalità ad esclusione del sottostante punto "inserito" e descritto nelle due rispettive figure e riguardante la difformità (presenza/assenza) di un serramento a nastro nella parete ovest del vano **cucina** (magazzino in scheda catastale):

- a) estratto da *progetto edilizio* della tavola del Piano Terra (vedi All.to 6)
- b) estratto da *progetto edilizio* della tavola del Prospetto sud-ovest (vedi All.to 6)

n.b. - si precisa che la difformità riscontrata e qui riportata non comporta modifica alla consistenza catastale e potrà non essere oggetto di aggiornamento e nuovo inserimento nello specifico documento.

- a) estratto da *progetto edilizio* della tavola del Piano Terra



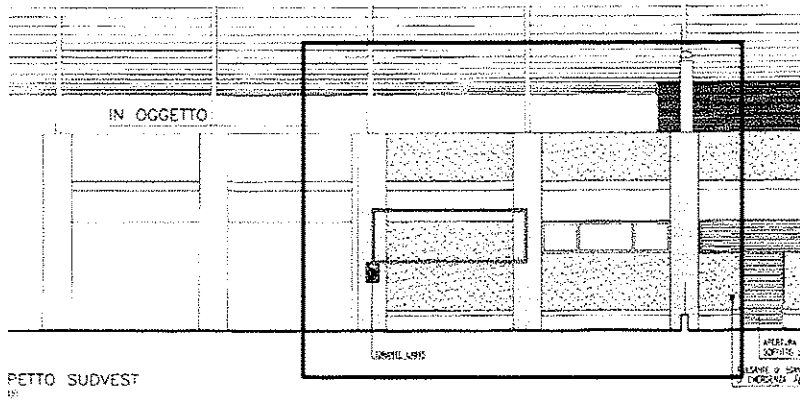
Legenda figura a):

— = perimetro **Immobilie n° 1** in Esecuzione

— = serramento **previsto**

Segue **tab b)** estratto da *progetto edilizio* della tavola del Prospetto sud-ovest

b) estratto da progetto edilizio della tavola del Prospetto sud-ovest



Legenda figura b):

— = perimetro **Immobilabile n° 1** in Esecuzione

----- = serramento **non riportato**

Si precisa che tutti i serramenti presenti al Piano Terra sia con apertura ad *anta* o con apertura ad *anta-ribalta* sono a *doppio vetro-termopan - antisfondamento* e con tipologia utile al miglioramento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente ma *privi di certificato di conformità*. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo del fabbricato a nome *Bar-caffetteria* è: di **buon pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali** (non tenendo conto delle condizioni generali in cui è stato lasciato dai conduttori - "La Dolce Vita Brunch" ma in considerazione delle qualità generali dell'intero complesso edilizio in cui è inserito) *in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti, seppur considerata la semplice e consolidata fruizione dello stesso in merito alla sua destinazione d'uso. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda.*

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di Largo Sardegna, in Strada Sansonessa; ha un'altezza utile interna di circa m. m 3,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate da cartografie Catastali ed edilizie dopo verifica della loro conformità con lo stato di fatto a seguito di rilievo in loco.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - Bar-caffetteria Caorle - Largo sardegna strada Sansonessa (VE) FG 42 mapp. 2266 sub 3 (C1/negozi e botteghe) PT (Bar e cucina)	sup lorda di pavimento	1,00	138,65	€ 1.750,00
U.N.1 - I1 - Bar-caffetteria Caorle - Largo sardegna strada Sansonessa (VE) FG 42 mapp. 2266 sub 3 (C1/negozi e botteghe) PT (vani accessori)	sup lorda di pavimento	0,50	16,43	€ 1.750,00

155,08

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE

Uffici del registro di PORDENONE

Ufficio tecnico di CAORLE

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore minimo pari ad Euro 2.500, rispetto al massimo di Euro 4.000

8.2 Valutazione corpi:

A - negozio. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - Bar-caffetteria Caorle - Largo sardegna strada Sansonessa (VE) FG 42 mapp. 2266 sub 3 (C1/negozi e botteghe) PT (Bar e cucina)	138,65	€ 1.750,00	€ 242.637,50
U.N.1 - I1 - Bar-caffetteria Caorle - Largo sardegna strada Sansonessa (VE) FG 42 mapp. 2266 sub 3 (C1/negozi e botteghe) PT (vani accessori)	16,43	€ 1.750,00	€ 28.743,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 271.381,25
Valore corpo			€ 271.381,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 271.381,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 271.381,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - negozio	Negozi, botteghe [C1]	155,08	€ 271.381,25	€ 271.381,25

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%)	€ 40.707,19
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 230.674,06
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 230.000,00

Data generazione:
23-09-2016 17:09:46

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 42
Particella: 2266
Subalterno: 3

Compilata da:
Malocco Christian

Iscritto all'albo:
Geometri

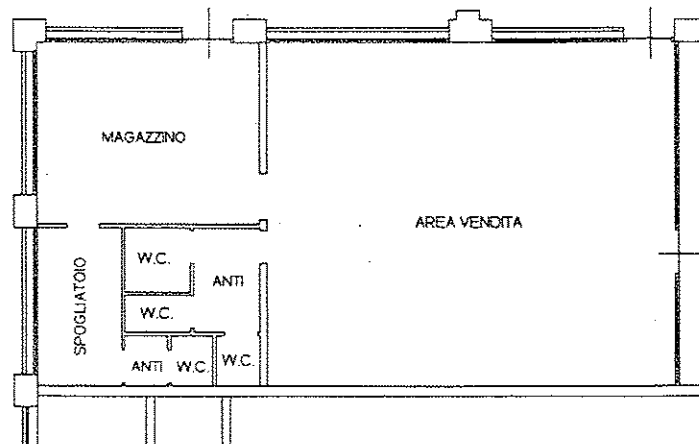
Prov. Venezia

N. 1820

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H=350



MAPP 2267
ALTRA U.I.U.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2016 - Comune di CAORLE(B642) - < Foglio: 42 Particella: 2266 - Subalterno 3 >
STRADA SANSONESSA SNC piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 28/07/2016 - n. PN0068144 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Malocco Christian

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1820

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

Comune di Caorle

Sezione: Foglio: 42

Particella: 2266

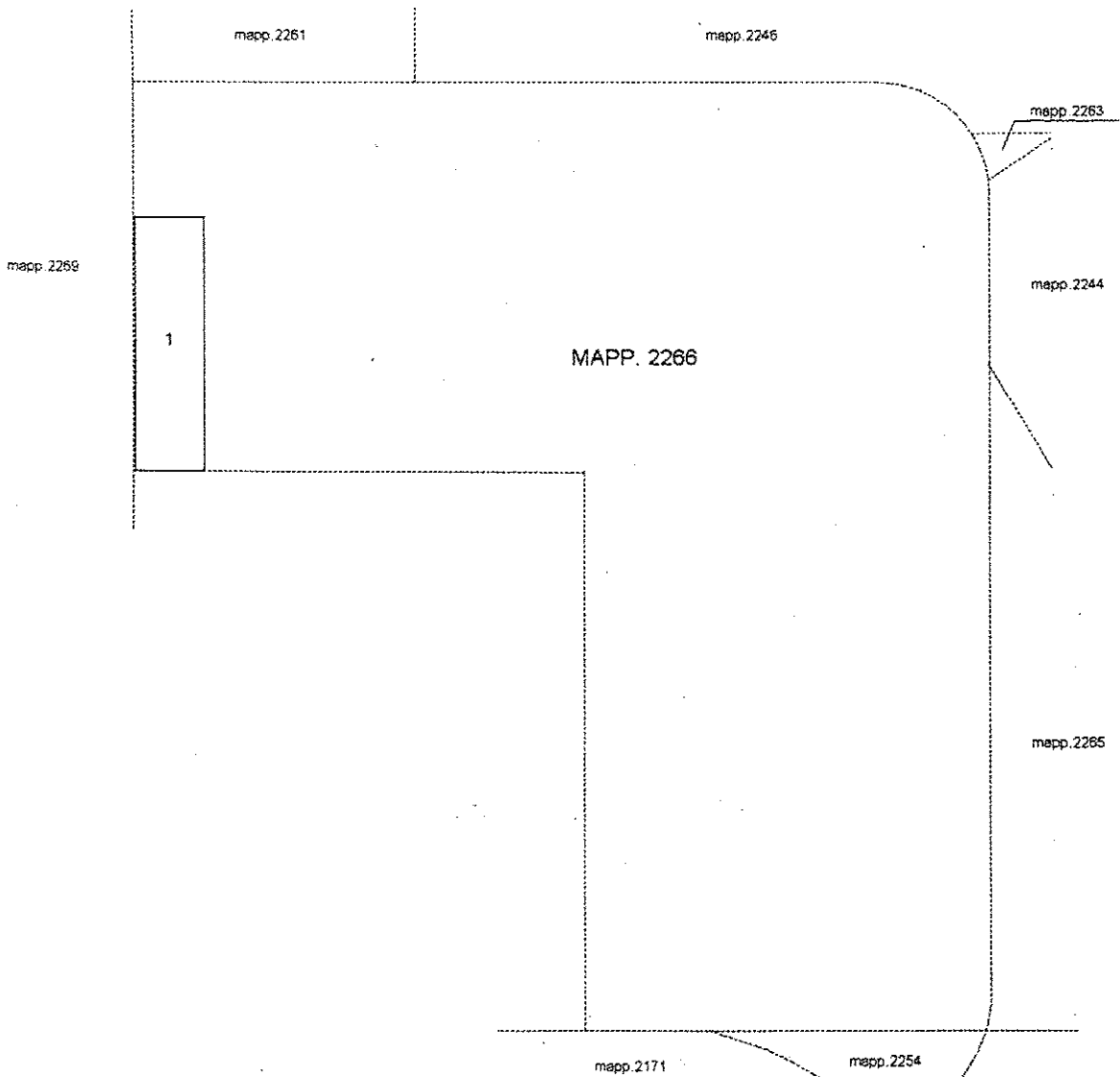
Protocollo n. VE0231106 del 10/10/2011

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO SEMINTERRATO



Ultima Planimetria in atti

Data: 28/07/2016 - n. PN0068145 - Richiedente

Scheda 1 di 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 28/07/2016 - COMUNE DI CAORLE (4642) - < FOGLIO: 42 PARTICELLA: 2266 - ELABORATO PLANIMETRICO

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Malocco Christian

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1820

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

Comune di Caorle

Sezione: Foglio: 42

Particella: 2266

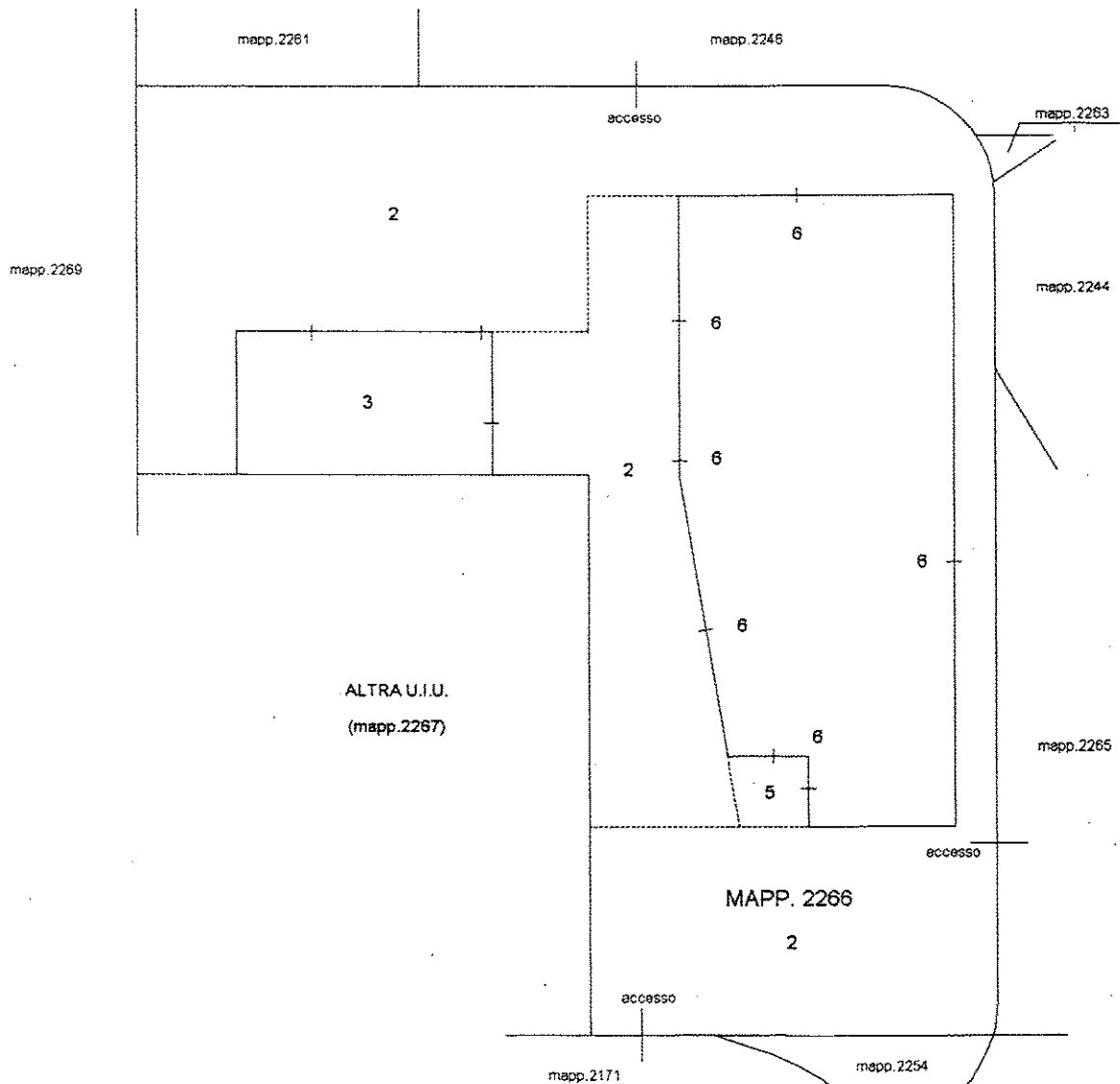
Protocollo n. VE0231106 del 10/10/2011

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica del subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

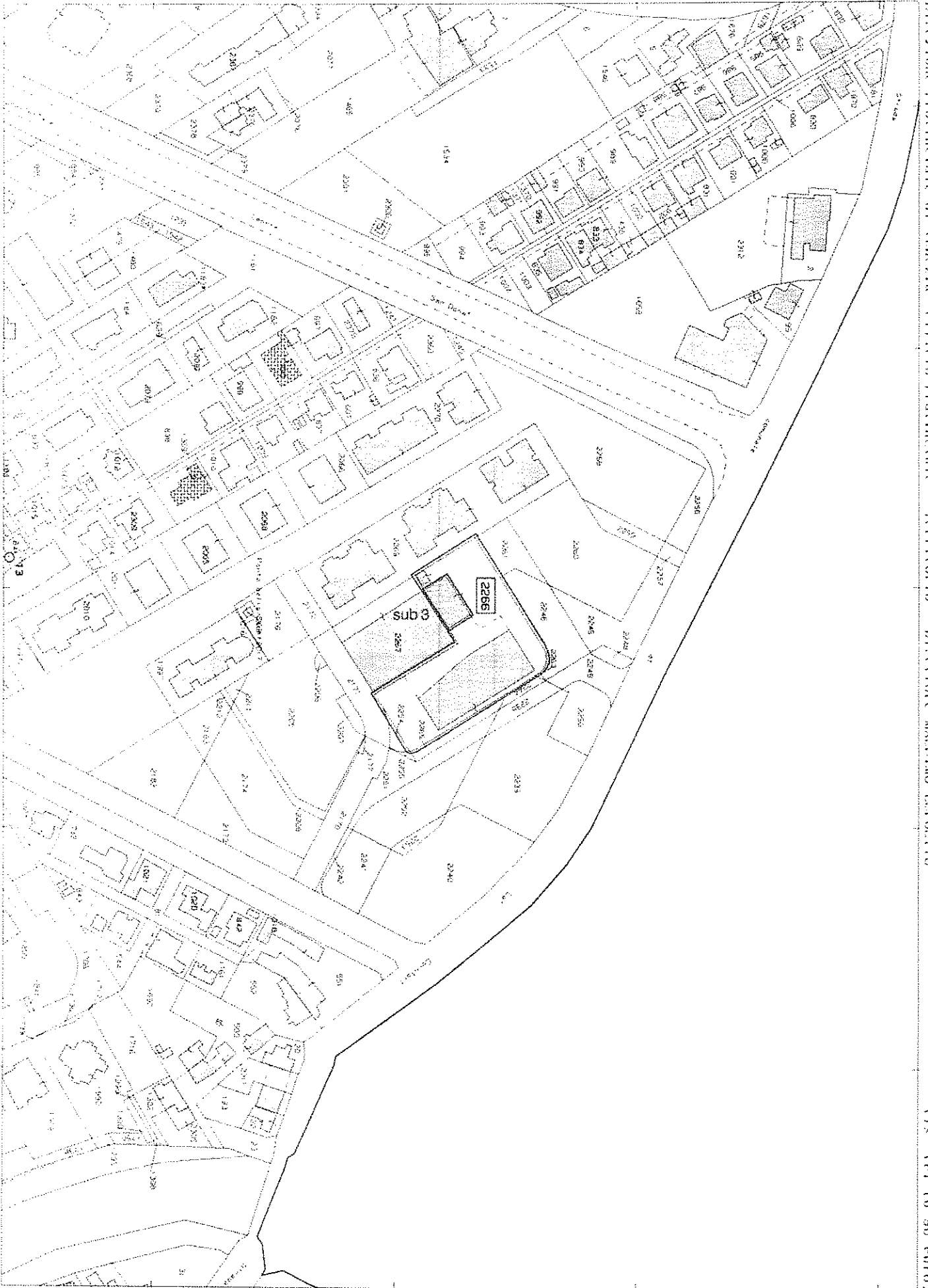
Data: 28/07/2016 - n. PN0068145 - Richiedente

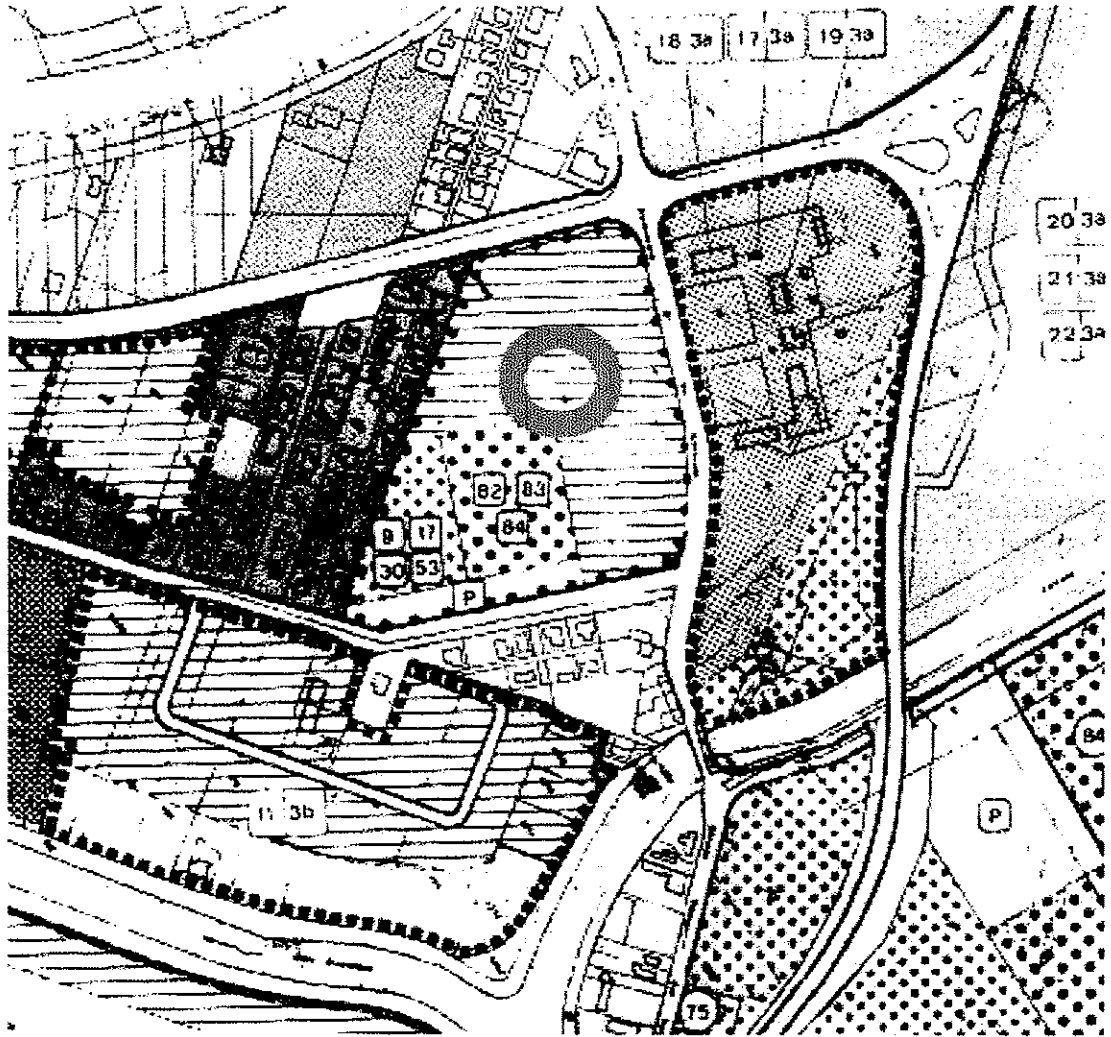
Scheda 2 di 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 28/07/2016 - COMUNE DI CAORLE (6642) - < FOGLIO: 42 PARTICELLA: 2266 - ELABORATO PLANIMETRICO

E.16600

1 Partecella 2266





E.I. - 342/15
evidenziazione mappale 2266 sub 3
Comune di Caorle - Zona Capoluogo - Area Sansonessa
Estratto di P.R.G.C. - scala 1:5000