

---

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

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC Gestione Crediti**

contro:

N° Gen. Rep. **113/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2020 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 - Abitazione,  
002 - Negozio**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via Mores di Sotto 32/9 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434647394

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Caorle (VE)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

-foglio 6, particella 16, subalterno 8, indirizzo Strada Brussa, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 116, rendita € 156.23

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** B

**Categoria:** Negozio [N]

**Dati Catastali:**

-foglio 6, particella 16, subalterno 10, indirizzo Strada Brussa, piano 1, comune Caorle, categoria C/1, classe 5, consistenza 39 mq, superficie 43 mq, rendita € 261.84

### 2. Possesso

**Bene:** - Caorle (VE)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Caorle (VE)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Caorle (VE)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** BCC Gestione Crediti, Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Caorle (VE)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Caorle (VE)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non verificate

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Non verificate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Caorle (VE)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Negozio

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Caorle (VE)

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Prezzo da libero:** € 55.700,00

**Lotto:** 002 - Negozio

**Prezzo da libero:** € 31.280,00

Beni in **Caorle (VE)**  
Località/Frazione  
Castello di Brussa

### **Lotto: 001 - Abitazione**

**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 di tipo economico [A3] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**  
100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**-foglio 6, particella 16, subalterno 8, indirizzo Strada Brussa, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 116, rendita € 156.23**

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

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

Zona prettamente agricola, con concentrazione residenziale nella località Castello di Brussa, lungo la statale che raggiunge la zona naturalistica della Brussa

**Caratteristiche zona:** agricola

**Area urbanistica:** residenziale

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola e riserva naturale

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro e Caorle

**Attrazioni paesaggistiche:** area naturalistica Brussa

#### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 16/06/2018 ai nn. 837/2018; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/08/2018 ai nn. 26512/4708; Importo ipoteca: € 16000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da:  
verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 16/04/2019  
ai nn. 853 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/05/2019 ai nn. 17073/11937.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** E' stato redatto il certificato di prestazione energetica (All. 6) e si è dovuto provvedere a far redigere il libretto di impianto in quanto l'immobile ne era sprovvisto, indispensabile per la redazione dell'Ape.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 03/03/1980 al  
26/11/2012. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione  
tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in  
data \_\_\_\_\_, ai nn. 71/221; trascritto a Venezia, in data 14/07/1980, ai nn. 13614/11070.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 26/11/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In  
forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data  
26/11/2012, ai nn. 62063; trascritto a Venezia, in data 29/11/2012, ai nn. 33148/23208.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10176  
Intestazione:  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Rialzare parte del fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/12/1953 al n. di prot. 10176

Numero pratica: 290/73  
Intestazione:  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: modifica del fabbricato esistente  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 16/11/1973 al n. di prot. 290

Numero pratica: condono  
Intestazione:  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: modifiche alle unità immobiliari al piano terra uso commerciale e all'unità  
residenziale al piano primo  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 13/04/1988 al n. di prot. 144

Abitabilità/agibilità in data 13/04/1988 al n. di prot. 144  
L'importo è stato saldato: SI.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.2014
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.1)
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:	0.3 mq/mc
Altezza massima ammessa:	10 mt

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

#### Descrizione e Consistenza:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato composta complessivamente da undici unità tra appartamenti, negozi, magazzini e garage. Il complesso immobiliare è accessibile direttamente dalla via pubblica. (foto 1-2)

#### Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite la scale esterna (foto 3) si accede all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 105,00 circa e altezza utile di mt 2.76, con una superficie destinata a terrazzo/veranda di mq. 13,00 (foto 26). L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno (foto 14-15-18), da una cucina (foto 19), da un disimpegno (foto 16-17-24-25) da due camere (foto 20-21) e da un bagno (foto 22-23).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'unità abitativa presenta condizioni di cattivo stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le finiture, impianti e dotazioni sono di bassa serie.

**Caratteristiche descrittive:**

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

**STRUTTURE**

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento e legno;
- La copertura con struttura portante in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

**FINITURE ESTERNE**

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti e ante d'oscuro in legno;
- Davanzali e soglie in marmo;

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI**

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è dotato di tutti i sanitari;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è presente, l'unità è riscaldata con una stufa a pellet;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie, l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	105,00	€ 600,00
Terrazzo/veranda	sup reale lorda	0,33	4,29	€ 600,00

**109,29****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Per la valutazione si è ritenuto di assegnare un valore inferiore a quanto riportato nei borsini immobiliari che si riferiscono ad immobili con finiture

"ottime" o di "buono stato" attribuendo € 700,00 al mq, viste le reali condizioni in cui versa l'immobile stimato.

#### 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:

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

-Borsino immobiliare.it del Veneto;

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

(abitazioni civili) min. € 1.000,00 / max € 1.300,00 (O.I.A.T.) in ottimo stato conservativo.

(abitazioni e ville) min. € 1.165,00 / max € 1.433,00 (Borsino immobiliare.it) in buono stato conservativo).

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.574,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	105,00	€ 600,00	€ 63.000,00
Terrazzo/veranda	4,29	€ 600,00	€ 2.574,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.574,00
Valore Corpo	€ 65.574,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.574,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.574,00

#### Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	109,29	€ 65.574,00	€ 65.574,00

## 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% )

€ 9.836,10

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:	€ 55.737,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 55.700,00

### **Lotto: 002 - Negozio**

**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:**

**Identificativo corpo: B.**

**Negozio [N] sito in Castello di Brussa**

**Quota e tipologia del diritto**  
100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**-foglio 6, particella 16, subalterno 10, indirizzo Strada Brussa, piano 1, comune Caorle, categoria C/1, classe 5, consistenza 39 mq, superficie 43 mq, rendita € 261.84**

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

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono ancora in corso i lavori di sistemazione del negozio. Una volta ultimati i lavori dovrà essere predisposta la variazione catastale con una pratica docfa per un costo stimato di € 800,00

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

Zona prettamente agricola, con concentrazione residenziale nella località Castello di Brussa, lungo la statale che raggiunge la zona naturalistica della Brussa

**Caratteristiche zona:** agricola

**Area urbanistica:** residenziale

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola e riserva naturale

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro e Caorle

**Attrazioni paesaggistiche:** area naturalistica Brussa

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### **12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 16/06/2018 ai nn. 837/2018; Iscritto/trascritto a Venezia in data

01/08/2018 ai nn. 26512/4708; Importo ipoteca: € 16.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC Gestione Crediti contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da:  
verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 16/04/2019  
ai nn. 853 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/05/2019 ai nn. 17073/11937.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**13. 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:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** è stato redatto l'attestato di prestazione  
energetica in quanto l'immobile ne era sprovvisto

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 03/03/1980 al  
26/11/2012. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione  
tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in  
data \_\_\_\_\_, ai nn. 71/221; trascritto a Venezia, in data 14/07/1980, ai nn. 13614/11070.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 26/11/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In  
forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data  
26/11/2012, ai nn. 62063; trascritto a Venezia, in data 29/11/2012, ai nn. 33148/23208.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10176  
Intestazione:  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Rialzare parte del fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 28/12/1953 al n. di prot. 10176

Numero pratica: 290/73  
Intestazione:  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: modifica del fabbricato esistente  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 16/11/1973 al n. di prot. 290

Numero pratica: condono  
Intestazione:  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: modifiche alle unità immobiliari al piano terra uso commerciale e all'unità  
residenziale al piano primo  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 13/04/1988 al n. di prot. 144  
Abitabilità/agibilità in data 13/04/1988 al n. di prot. 144  
L'importo è stato saldato: SI.

Intestazione:

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: manutenzione straordinaria leggera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/07/2018 al n. di prot. rep\_prov\_ve/ve-supro/0164399

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Negozio [N]

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

note: Le opere in corso di realizzazione sono conformi alla Cila presentata nel 2018

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### Negozio [N]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.2014
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	vedi norme allegate (All.1)
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:	0.3 mq/mc
Altezza massima ammessa:	10 mt

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

Descrizione: **Negozio [N]** di cui al punto **B**

Trattasi di un negozio posto nell'edificato della località denominata Castello Brussa, ove sono in corso lavori di manutenzione straordinaria (foto 4-5). Trattasi di una suddivisione interna, per la costituzione del servizio igienico e di alcune stanze dedicate a locali accessori. Alla fine lavori si otterrà un negozio suddiviso da un locale commerciale con un servizio igienico dotato di antebagno e tre locali accessori. (foto 6-7-8-9-10-11-12-13)

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

#### **Condizioni generali dell'immobile:**

L'unità commerciale è allo stato grezzo in attesa delle finiture finali.

**Caratteristiche descrittive:**

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

**STRUTTURE**

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio e cartongesso;

**FINITURE ESTERNE**

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in alluminio;
- Soglie in marmo;

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI**

- Pareti intonacate al civile. Il bagno è dotato del vaso wc e del lavandino;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento non è presente;
- L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi	sup reale lorda	1,00	46,00	€ 800,00

**46,00**

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico negozio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Per la valutazione si è ritenuto di evitare il confronto con i borsini immobiliari che riferiscono per le zone commerciali centrali e con le opere completate. L'immobile oggetto di stima a peculiarità che nulla attengono con le caratteristiche riferite in detti borsini. Si è preferito analizzare le informazioni pervenute dagli operatori locali.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;  
Ufficio tecnico di Caorle.

## 16.2 Valutazione corpi:

### B. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.800,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Negozio	46,00	€ 800,00	€ 36.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.800,00
Valore Corpo	€ 36.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.800,00

### Riassunto:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
B	Negozio [N]	46,00	€ 36.800,00	€ 36.800,00

## 16.3 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% ) € 5.520,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

## 16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **31.280,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **31.280,00**

### Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale, estratto del p.r.g. e n.t.a.;
- ALL. 2 –Insussistenza di contratti d'affitto in corso, certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso ed certificato di stato libero;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Attestati di prestazione energetica e libretto di impianto;

Azzano Decimo il 16-01-2020

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefania Schiavo**