

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Sondrio Scpa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **153/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - negozi e botteghe
-immobile commerciale-

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
Fax: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Marconi n. 58 - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: località balneare di Caorle -zona commerciale/residenziale turistica

Lotto: 001 - negozi e botteghe -immobile commerciale-

Corpo: 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED], foglio 42, particella 515, subalterno 30, scheda catastale allegata, indirizzo Viale Marconi n. 58, piano terra, Comune Caorle, categoria C/1, classe 14, consistenza 135 mq, superficie totale: 135 mq, rendita € 3.695,25

2. Possesso

Bene: Viale Marconi n. 58 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - negozi e botteghe -immobile commerciale-

Corpo: 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 30/03/2017 per l'importo di euro 7200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.Registrato a Ufficio Territoriale di Gardone Val Trompia il 06/04/2017 ai nn.000527 serie 3T Tipologia contratto: durata di un anno solare, scadenza 31/03/2021. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2020 Data di rilascio: 31/03/2021 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuno

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Marconi n. 58 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - negozi e botteghe -immobile commerciale-

Corpo: 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Marconi n. 58 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - negozi e botteghe -immobile commerciale-

Corpo: 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Sondrio Scpa

5. Comproprietari

Beni: Viale Marconi n. 58 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - negozi e botteghe -immobile commerciale-

Corpo: 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Marconi n. 58 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - negozi e botteghe -immobile commerciale-

Corpo: 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Marconi n. 58 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - negozi e botteghe -immobile commerciale-

Corpo: 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Marconi n. 58 - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - negozi e botteghe -immobile commerciale-

Prezzo da libero: € 265.426,48 arrotondato ad € 265.000,00 (valutato vile il contratto di locazione)

Prezzo da occupato: € 255.000,00 (alla data di ipotetica scadenza del contratto al 31/03/2021)

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto [REDACTED], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 10/01/2020, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, acquisizioni atti notarili, controllo presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia, ricerca in comune delle concessioni edilizie, denunce di inizio attività, certificati di agibilità, ispezioni ipotecarie e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione
Viale Marconi n. 58

Lotto: 001 - negozi e botteghe -immobile 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 - si allega atto di mutamento di denominazione sociale di data 08/05/2003 Rep. 56757/13133 Notaio Roberto

██████████ 12/05/2003 al n. 5542, non trascritto nè volturato, dove la società "██████████"
██████████" ha cambiato la propria denominazione sociale in "██████████"
██████████" (BS) c.f. ██████████ (allegato 5/1)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30.

Negozi, botteghe [C1] sito in Viale Marconi n. 58

Note: Trattasi di un immobile commerciale "attualmente ad uso bar" facente parte del ██████████ sito nel Comune di Caorle Viale Marconi n. 58 distinto in catasto fabbricati nel foglio 42 di Caorle mappale 515 sub. 30 di proprietà della ditta "██████████" (██████████). All'unità immobiliare sopradescritta compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (terreno di sedime e scoperto, fondazioni, muri maestri, locale immondezzaio, locale autoclave con relativi Impianti) ricadenti al catasto terreni nel foglio 42 di Caorle mappale 515 Ente Urbano di mq 420 -sul quale sorge il fabbricato- nonchè l'area di cui il mappale 522 Ente Urbano di mq 130 -area pertinenziale al fabbricato)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi atto di compravendita Rep. 91466/3045 di data 24/04/2002 notaio Scalettaris Antonio Carlo (allegato 5) e atto di mutamento di denominazione sociale di data 08/05/2003 Rep. 56757/13133 Notaio Roberto Santarpia, registrato ad Orzinuovi (BS) il 12/05/2003 al n. 5542, non trascritto nè volturato, dove la società "██████████" ha cambiato la propria denominazione sociale in "██████████" (allegato 5/1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ c.f. ██████████, foglio 42, particella 515, subalterno 30, scheda catastale allegata, indirizzo Viale Marconi n. 58, piano terra, Comune Caorle, categoria C/1, classe 14, consistenza 135 mq, superficie catastale totale: 135 mq, rendita € 3.695,25

Derivante da: vedasi atto di compravendita Rep. 91466/3045 di data 24/04/2002 notaio Scalettaris Antonio Carlo (allegato 5) e atto di mutamento di denominazione sociale di data

08/05/2003 Rep. 56757/13133 Notaio Roberto Santarpia, registrato ad Orzinuovi (BS) il 12/05/2003 al n. 5542, non trascritto nè volturato, dove la società " [REDACTED] " ha cambiato la propria denominazione sociale in " [REDACTED] " (BS) c.f. [REDACTED] (allegato 5/1)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nell'allegato n. 9/1, alla sezione D -ulteriori informazioni si rileva che alla due unità immobiliari di cui al mappale 515 sub. 1 competono 120/1000 e al mappale 515 sub. 2 competono 72/1000 (unità sopresse che hanno costituito il mappale 515 sub. 30 per un totale complessivo di 192/1000). Nel preventivo di spesa -Gestione ordinaria 01/01/2019 al 31/12/2019, rilasciato dall'amministratore di [REDACTED] (vedasi allegato 5/3), sono attribuiti alle precedenti unità immobiliari un totale complessivo di 170,22/1000

Confini: il fabbricato confina a Nord con il mappale 519, ad est con i mappali 520 e 87, a Sud Viale Marconi ed a Ovest altro foglio di mappa

Note: nell'atto giudiziario del verbale di pignoramento non sono indicate le parti comuni condominiali sul mappale 515 Ente Urbano di mq 420,00 e mappale 522 Ente Urbano di mq 130,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva in prossimità dei tre pilastri delle vetrate l'aumento di dimensioni delle murature di cm 35 x 16 , lieve modifica di posizionamento di una muratura dalle dimensioni di cm 68 x 10, aumento di dimensione dei due pilastri centrali a cm 60 x 60, costruzione di una testata alla muratura centrale dalle dimensioni di cm 32 x 10, mascheratura con una muratura di una condotta di aspirazione/ventilazione dalle dimensioni di cm 75 x 37 e costruzione nel locale retro di una muratura dalle dimensioni di cm 52 x 16

Regolarizzabili mediante: presentazione docfa con planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra
pratica docfa, planimetria catastale, diritti e spese : € 1.175,00

Oneri Totali: **€ 1.175,00**

Note: onorario di euro 800,00 + 5% cassa euro 40,00 + 22% iva euro 184,80 + diritti e spese euro 150,00 per un complessivo di euro 1.174,80 arrotondato ad euro 1.175,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: nessuna

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un immobile commerciale "attualmente ad uso bar" facente parte del [REDACTED] sito nel Comune di Caorle Viale Marconi n. 58 distinto in catasto fabbricati nel foglio 42 di Caorle mappale 515 sub. 30 di proprietà della ditta " [REDACTED] ". All'unità immobiliare sopradescritta compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (terreno di sedime e scoperto, fondazioni, muri maestri, locale immondezzaio, locale autoclave con relativi Impianti) ricadenti al catasto terreni nel foglio 42 di Caorle mappale 515 Ente Urbano di mq 420 -sul quale sorge il fabbricato- nonché l'area di cui il mappale 522 Ente Urbano di mq 130 -area pertinenziale al fabbricato

Caratteristiche zona: Zona balneare turistica buona

Area urbanistica: zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento a traffico congestionato con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Città balneare di Caorle

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Concordia Sagittaria e Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Portogruaro, Concordia Sagittaria e Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 30/03/2017 per l'importo di euro 7200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ufficio Territoriale di Gardone Val Trompia il 06/04/2017 ai nn.000527 serie 3T

Tipologia contratto: durata di un anno solare, prossima scadenza 31/03/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2020

Data di rilascio: 31/03/2021

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuno

Note: da scrupolosa ricerca di mercato si rileva che il canone annuo di euro 7.200,00 pari ad euro 600,00 mensili risulta vile in quanto per immobili simili il canone mensile dovrebbe oscillare da un minimo di euro 1.300,00 ad un massimo di euro 1.600,00. Il contratto di affitto dell'immobile non comprende l'affitto di azienda per tutte le attrezzature dell'attività del bar che risultano di proprietà dell'attuale gestore (non dovrà essere asportato alcun accessorio dell'impianto elettrico, idrico, sanitario, riscaldamento, raffrescamento, depurazione, ricambio d'aria e dovrà essere garantita la funzionalità degli stessi).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio Scpa contro [REDACTED] di [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo fondiario; A rogito di notaio Felice Pugliese in data 17/03/2014 ai nn. 5525/4500; Registrato a Gardone Val Trompia in data 18/03/2014 ai nn. 662/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/03/2014 ai nn. 6622/894; Importo ipoteca: € 459.000,00; Importo capitale: € 270.000,00; Note: vedasi contratto di mutuo fondiario -allegato 5/2 e 9/3-.

- Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED] mento a favore di Banca Popolare di Sondrio Scpa contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di UNEP -Tribunale di Pordenone in data 22/05/2019 ai nn. 1206 iscritto/trascritto a Venezia in data 19/07/2019 ai nn. 24999/17371; vedasi allegato 9/4.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.174,06

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.348,12 . Vedasi preventivo gestione anno 2019 con spese condominiali di € 1.494,32 + 650,24 per un totale di € 2.144,56 non pagate ed escluse dalla presente perizia in quanto riferite all'anno 2018; vedasi preventivo gestione anno 2019 con spese condominiali di € 745,46 + 428,60 per un totale di € 1.174,06 non pagate nell'anno 2019; consuntivo di spese condominiali in previsione nella prossima assemblea condominiale di € 1.174,06 non ancora pagate per l'anno 2020

Millesimi di proprietà: nella nota di trascrizione eseguita all'Agenda Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, registro generale n. 14186, registro particolare n. 9907 del 26/04/2002 (allegato 9/1) sezione D - ulteriori informazioni - si rileva che "all'unità mappale 515 sub. 1 competano 120 millesimi ed all'unità mappale 515 sub. 2 competano 72 millesimi (competano la proprietà sulle parti comuni dell'edificio quale terreno di sedime e scoperto, fondazioni, muri maestri, locale immondezzaio, locale autoclave con relativi Impianti) con la precisazione che lo scoperto di pertinenza dell'edificio comprende anche l'area di cui mappale 522 del foglio 42 di mq 130,00). I mappali 515 sub.1 e sub.2 sono stati soppressi dando origine al [REDACTED] totale di 192 millesimi. Nell'allegato 5/3 l'amministratore di [REDACTED] - [REDACTED] (vedasi allegato 5/3)- indica alle precedenti due unità immobiliari la quota di 170,22 millesimi per il riparto delle spese condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'immobile risulta parzialmente accessibile attraverso una rampa con pendenza non a norma

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: mancano i libretti degli impianti con relativi codice chiave e codice catasto, pertanto non risulta possibile redare l'attestato di prestazione energetica

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con successivo atto di mutamento di denominazione sociale di data 08/05/2003 Rep. 56757/13133 Notaio Roberto Santarpia, registrato ad Orzinuovi il 12/05/2003 al n. 5542, non trascritto nè volturato, dove la società " [REDACTED] " ha cambiato la [REDACTED] denominazione sociale in " [REDACTED] " [REDACTED] [REDACTED] (allegato 5/1) ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Antonio Carlo Scalettaris, in data 24/04/2002, ai nn. 91466/3045; trascritto a Venezia, in data 26/04/2002, ai nn. 14186/9907.

Note: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5 e 9/1 di Rep. 91466/3045 di data 24/04/2002 notaio Scalettaris Antonio Carlo (allegato 5) e atto di mutamento di denominazione sociale di [REDACTED] di cui allegato 5/1 di Rep. 56757/13133 Notaio Roberto Santarpia

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: fabbricato ante 67, concessione n. 3/82 del 06/02/1982, voltura n. 582/73 del 22/01/1983, Dia prot. 007596 del 22/02/2002 e concessione n. 181/2002 del 05/06/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia n. 181/2002 del 05/06/2002 per fusione di die unità immobiliari ad uso commerciale e precedente DIA prot. 007596 del 22/02/2002 per modifiche interne

Per lavori: fusione di due unità immobiliari ad uso commerciale e per modifiche interne

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 04/03/2002 al n. di prot. 8905

Rilascio in data 05/06/2002 al n. di prot. /

Abitabilità/agibilità in data 30/07/2002 al n. di prot. 031440

NOTE: agibilità rilasciata al precedente conduttore dell'immobile sig. [REDACTED] (vedasi allegato 6)

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva in prossimità dei tre pilastri delle vetrate l'aumento di dimensioni delle murature di cm 35 x 16, lieve modifica di posizionamento di una muratura dalle dimensioni di cm 68 x 10, aumento di dimensione dei due pilastri centrali a cm 60 x 60, costruzione di una testata alla muratura centrale dalle dimensioni di cm 32 x 10, mascheratura con una muratura di una condotta di aspirazione/ventilazione dalle dimensioni di cm 75 x 37 e costruzione nel locale retro di una muratura dalle dimensioni di cm 52 x 16

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedesi quanto descritto sopra nel quadro delle irregolarità onorario compreso accessori di legge + sanzione amministrativa, diritti e copie: € 2.047,00

Oneri Totali: **€ 2.047,00**

Note: onorario di € 1.000,00 + 5% cassa € 50,00 + IVA 22% € 231,00 + oblazione € 516,00 + diritti e copie € 250,00 per un totale complessivo di € 2.047,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna

7.2 Conformità urbanistica**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento (Z.T.O. B) -vedasi allegato 7-

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: nessuna

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto 1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30

Trattasi di un immobile commerciale "attualmente ad uso bar" facente parte del [redacted] sito nel Comune di Caorle Viale Marconi n. 58 distinto in catasto fabbricati nel foglio 42 di Caorle mappale 515 sub. 30 di proprietà della ditta "[redacted]" [redacted] [redacted].

All'unità immobiliare sopradescritta compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (terreno di

sedime e scoperto, fondazioni, muri maestri, locale immondezzaio, locale autoclave con relativi impianti ricadenti al catasto terreni nel foglio 42 di Caorle mappale 515 Ente Urbano di mq 420 -sul quale sorge il fabbricato- nonché l'area di cui il mappale 522 Ente Urbano di mq 130 -area pertinenziale al fabbricato) Il contratto di locazione non comprende l'affitto di azienda delle attrezzature presenti al momento di sopralluogo che risultano di proprietà dell'attuale gestore.

L'immobile affittato risulta dotato dei seguenti impianti perfettamente in ordine e funzionanti precisamente dell'elettrico, idrico, sanitario, riscaldamento, raffrescamento, ricambi d'aria, scarichi, bollitore acqua calda e due bagni completi di ogni accessorio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,18**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, concessione edilizia n. 3/82 del 06/02/1982, voltura 582/73 del 22/01/1983,

L'edificio è stato ristrutturato nel: Dia prot. 007596 del 22/02/2002 e concessione edilizia n. 181/2002 del 05/06/2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: immobile commerciale in viale Marconi n. 58; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.03

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente/buono

Condizioni generali dell'immobile: si rileva uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente/buono con la presenza di alcuni difetti per l'avvenuta "rimozione di un controsoffitto" nel corridoio, mancanza di alcuni pannelli di controsoffitto nel locale ripostiglio, lieve danneggiamento della porta tra il locale commerciale e corridoio, distacco di una parte della tinteggiatura nel soffitto, degrado generale di tutti i vetri delle vetrate danneggiati nella pellicola interna dell'antisfondamento e rampa esterna realizzata con pendenza non a norma per garantire l'accessibilità all'immobile (i difetti riscontrati saranno valutati con una detrazione come previsto al punto 8.3 della presente stima)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: cancello scorrevole materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: non è stato possibile individuare il motivo della presenza del suddetto cancello
Infissi esterni	tipologia: ante singole a battente con vetrate e ante scorrevoli materiale: alluminio protezione: inesistente materiale protezione: nessuno condizioni: da normalizzare Note: tutti i vetri delle vetrate e porte prospicienti al prospetto principale risultano danneggiati nella pellicola interna dell'antisfondamento -da sostituire-
Infissi interni	tipologia: porte scorrevoli e porte a battente materiale: legno tannurato con rivestimento in laminato condizioni: sufficienti Note: risulta leggermente danneggiata la base di una porta
Pareti esterne	materiale: intonaco interno ed esterno con muratura in laterizio coibentazione: nessuna rivestimento: tinteggiato condizioni: suffi-

cienti

Note: nessuna

Pavim. Esterna	materiale: betonelle in cemento sul marciapiede pubblico fronte immobile commerciale condizioni: sufficienti Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: plotte in ghiaino lavato condizioni: sufficienti Note: accesso laterale e piazzale nel retro fabbricato
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: rivestimento in ceramica condizioni: sufficienti Note: nessuna

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: bocchette interne condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità al termine dei lavori Note: vedasi allegato 6 della ditta [REDACTED] -impianto di depurazione e ricambio d'aria con climatizzazione-
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte Note: vedasi allegato 6 della ditta [REDACTED]
Fognatura	tipologia: autorizzazione allo scarico prot. 27541/3191 del 01/12/1992 rete di smaltimento: non rilevabile recapito: fognatura comunale ispezionabilità : non rilevabile condizioni: non rilevabile ma funzionante conformità: autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune di Caorle Note: vedasi allegato 6 di autorizzazione allo scarico rilasciato dal Comune di Caorle
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte Note: vedasi allegato 6 della ditta [REDACTED]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica dell'immobile sito in Caorle Viale Marconi n. 58

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Immobile commerciale - negozi e botteghe- foglio 52 di Caorle mappale 515 sub. 30	sup lorda di pavimento mq 149,18	1,00	149,18	€ 2.200,00
mq 149,18				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Orzinuovi (Brescia) e Gardone Val Trompia ;

Ufficio tecnico di Caorle ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia - Comune di Caorle ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 2.200,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari di Caorle e Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 2.200,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile commerciale con stato di manutenzione e conservazione sufficiente/buono

8.2 Valutazione corpi:**1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 328.196,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobile commerciale -negozi e botteghe- fo- glio 52 di Caorle map- pale 515 sub. 30	149,18	€ 2.200,00	€ 328.196,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 328.196,00
Valore corpo			€ 328.196,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 328.196,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 328.196,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1- immobile commerciale sito in Caorle Viale Marconi n. 58 . Foglio 42 mappale 515 sub. 30	Negozi, botteghe [C1]	149,18	€ 328.196,00	€ 328.196,00

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%)	€ 49.229,40
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.348,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.222,00
difetti nell'immobile ai controsoffitti, porta e pittura e vetri danneggiati e rampa non a norma	€ -7.970,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 265.426,48**

arrondato ad € 265.000,00 (valutato vile il contratto di locazione)

Prezzo da occupato: € 255.000,00 (alla data di ipotetica scadenza del contratto al 31/03/2021)**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di immobile commerciale "attualmente ad uso bar" facente parte del [redacted] sito nel Comune di Caorle Viale Marconi n. 58 distinto in catasto fabbricati nel foglio 42 mappale 515 sub. 30 di proprietà della ditta "[redacted]" [redacted]

██████████.

All'unità immobiliare sopradescritta compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (terreno di sedime e scoperto, fondazioni, muri maestri, locale immondezzaio, locale autoclave con relativi Impianti) ricadenti al catasto terreni nel foglio 42 di Caorle mappale 515 Ente Urbano di mq 420 -sul quale sorge il fabbricato- nonché l'area di cui il mappale 522 Ente Urbano di mq 130 -area pertinenziale al fabbricato)

Allegati

- Allegato 1) Verbale giuramento e accettazione incarico in data 10/01/2020
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 26/02/2020
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale, elenco immobili con nessun elaborato trovato
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 91466/3045 del 24/04/2002 notaio Antonio Carlo Scalettaris
 - 5/1 Modifica patti sociali di ██████████ Rep. 56757/13133 del 08/05/2003 notaio Roberto Santarpia registrato ad Orzinuovi il 12/05/2003 n. 5542 non trascritto nè volturato
 - 5/2 Contratto di mutuo fondiario Rep. 5525/4500 del 17/03/2014 notaio Felice Pugliese
 - 5/3 Verbale di assemblea con allegato preventivo di spesa dell'anno 2019 con riporto di 170,22 millesimi
 - 5/4 Regolamento di condominio
 - 5/5 contratto di locazione di immobile ad uso commerciale registrato
- Allegato 6) fabbricato ante 1967, concessione edilizia n. 3/82 del 06/02/1982, voltura n. 582/73 del 22/01/1983, autorizzazione di abitabilità pratica n. 3/82 del 03/08/1983, Dia prot. 007596 del 22/02/2002, concessione edilizia n. 181/2002 del 05/06/2002 e agibilità prot. 031440 del 30/07/2002 rilasciata dal Comune di Caorle
- Allegato 7) Estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona residenziale B1
- Allegato 8) Estratto dell'Osservatorio quotazioni immobiliari e quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e di Caorle - Provincia di Venezia-
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Planimetria catastale e di progetto comunale con evidenziate delle difformità grafiche rispetto alla situazione esistente in loco

Data generazione: 06-03-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto