
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: -

contro:

N° Gen. Rep. **86/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotti 001 - Abitazione,
002 - Area edificabile,
003 - Area edificabile

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 110, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria A/3, classe 4, consistenza 3, superficie 55, rendita € 116,20

Corpo: B

Categoria: terreno residenziale

Dati Catastali: con sede in Conegliano (TV) c.f.

-sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 44, particella 69, qualità terreni form, superficie catastale 160

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: C

Categoria: terreno residenziale

Dati Catastali: con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 279, subalterno 39, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/3

Corpo: D

Categoria: terreno residenziale

Dati Catastali: con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 279, subalterno 40, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/3

Lotto: 003 - Area edificabile

Corpo: E

Categoria: terreno residenziale

Dati Catastali: con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 279, subalterno 41, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/1, consistenza 331

Corpo: F

Categoria: terreno residenziale

Dati Catastali: con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 279, subalterno 42, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/1, consistenza 651

Corpo: G

Categoria: terreno residenziale

Dati Catastali: con sede in Conegliano (TV) c.f.

sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 44, particella 73, qualità terr n form, superficie catastale 180,

-foglio 15, particella 279, subalterno 27, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/1, superficie 150,

-foglio 15, particella 271, subalterno 7, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/1, superficie 215,

-foglio 15, particella 271, subalterno 8, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/1, superficie 240

2. Possesso

Bene: - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: C

Possesso: Libero

Corpo: D

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Area edificabile

Corpo: E

Possesso: Libero

Corpo: F

Possesso: Libero

Corpo: G

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

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Area edificabile

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: C

Creditori Iscritti:

Corpo: D

Creditori Iscritti:

Lotto: 003 - Area edificabile

Corpo: E

Creditori Iscritti:

Corpo: F

Creditori Iscritti:

Corpo: G

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Area edificabile

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Area edificabile

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

Corpo: G

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Area edificabile

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Area edificabile

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Caorle (VE)

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 32.000,00

Lotto: 002 - Area edificabile

Prezzo da libero: € 22.200,00

Lotto: 003 - Area edificabile

Prezzo da libero: € 46.700,00

Beni in **Caorle (VE)**
Località **Ca' Cottoni**

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 civile [A2] sito in via Strada Nuova

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 110, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria A/3, classe 4, consistenza 3, superficie 55, rendita € 116,20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Nella planimetria presente negli archivi catastali non è presente una parete che divide la cucina dalla camera.

Identificativo corpo: B.

Terreno residenziale sito in via Strada Nuova

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

con sede in Conegliano (TV) c.f.
sezione censuaria San Stino di Livenza,

-foglio 44, particella 69, qualità terr n form, superficie catastale 160

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Località collocata su margine fluviale in aperta campagna costituita da un nucleo abitato di recente edificazione.

Caratteristiche zona: Borgo in area rurale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle

Attrazioni paesaggistiche: Vicinanza a centro balneare

Attrazioni storiche: Centro storico di Caorle

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (VE),
Libero**

Identificativo corpo: B

**Terreno residenziale sito in Caorle (VE),
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da:
verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/06/2021 ai
nn. 1123/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2021 ai nn. 26552/19322.

Dati precedenti relativi ai corpi: A/B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A
sito in Caorle (VE),

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: il certificato è stato redatto il 21/07/2022, codice
identificativo 71969/2022 con validità fino sino al 21/07/2032, è stato depositato nel
portale della Regione Veneto-chiave b8aaf9cc7b. (All.6)

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

Avvertenze ulteriori:

Sull'immobile oggetto della presente stima grava uno sconfinamento verso la proprietà
demaniale (mappale 99) che divide in due l'intero compendio immobiliare (mappale 110
e mappale 69).

Nelle pratiche edilizie presentate come anche nell'atto di compravendita, veniva
erroneamente indicato che l'immobile sorgeva a cavallo dei mappali 110 (in Caorle) e 69
(in San Stino al Tagliamento) quando, invece, si interpone tra i due fondi il mappale 99 (in

Caorle) di proprietà demaniale.

Al proposito, gli uffici tecnici dei due Comuni, hanno riferito che sono in corso "trattative" con il demanio per addivenire ad una soluzione che, altrimenti, dovrebbe prevedere la demolizione della porzione di casa insistente sull'area demaniale, oltre alla revoca dei titoli autorizzativi che hanno consentito la sanatoria dell'immobile.

La procedura di sanabilità dell'immobile passa attraverso la sdemanializzazione del mappale 99 ed i tempi e costi di tale operazione non possono al momento essere precisati.

Identificativo corpo: B

residenziale sito in Caorle (VE),

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ e _____ dal 31/12/2001 al 11/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sgorlon Maria, in data 31/12/2001, ai nn. 16485;

Titolare/Proprietario: _____ dal 11/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sgorlon Maria, in data 11/12/2007, ai nn. 22289; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2007, ai nn. 53106/29971.

Dati precedenti relativi ai corpi: A/B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Strada Nuova

Numero pratica: 272/75

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione servizi igienici e risanamento fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/12/1975

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Strada Nuova

Numero pratica: 25009

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: sanatoria per opere abusivamente seguite

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/1986

Rilascio in data 07/02/1996 al n. di prot. 25009

Abitabilità/agibilità in data 07/02/1996

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto è stata condonata una porzione di fabbricato ricadente in proprietà demaniale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A/B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Pubblicazione del BUR n. 21 del 21.02.1994
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche (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:	0.30 mq/mq
Volume massimo ammesso:	48,00 mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno residenziale**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una piccola abitazione posta al piano terra, con uno scoperto pertinenziale adibito a verde-giardino (foto 1-2-3-4). L'immobile oggetto di stima è accessibile direttamente dalla via pubblica. La pertinenza è recintata da muretto di cemento e sovrastante rete metallica plastificata. L'ingresso è provvisto di cancello metallico carraio.

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:

Il piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 48,00 circa destinati alla residenza, si accede direttamente alla cucina (foto 7-8-9), per poi accedere al bagno (foto 10), alla camera (foto 12-13) e ad un ripostiglio (foto 11).

L'intero scoperto pertinenziale è destinato esclusivamente a giardino piantumato, spazi di manovra, percorso carraio di pertinenza dell'abitazione.

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00****Condizioni generali dell'immobile:**

L'unità abitativa risulta attualmente disabitata, presenta condizioni di cattivo stato di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Le finiture, impianti e dotazioni sono di bassa serie. E' presente un grande albero abbattuto vicino all'abitazione (foto 3), è inoltre presente una fatiscente costruzione (foto2) realizzata abusivamente e danneggiata dal crollo dell'albero. Nella presente perizia non viene tenuto conto di alcun valore di tale fabbricato.

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;
- La copertura con struttura portante in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro;
- Davanzali in cemento;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Le pareti sono intonacate al civile;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- Non è presente l'impianto di riscaldamento;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	1,00	48,00	€ 800,00

48,00

Descrizione: **Terreno residenziale** di cui al punto **B**

Il terreno è di fatto la pertinenza dell'abitazione eretta nel mappale 110

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno pertinenziale	sup reale lorda	1,00	160,00	€ 20,00
			160,00	

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 con pertinenza, 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.

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'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.),

Borsinoimmobiliare.it,

Operatori della zona;

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

min. € 800,00 / max € 1.000,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo (zona

entraurbana/zona rurale);

min. € 670,00 / max € 811,00 (Borsinoimmobiliare.it) abitazioni di 2° fascia. (zona rurale).

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.640,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	48,00	€ 800,00	€ 38.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.400,00
Detrazione legata alle ipotetiche richieste del Demanio per l'alienazione 15.00%	-€ 5.760,00
Valore Corpo	€ 32.640,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.640,00

B. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno pertinenziale	160,00	€ 20,00	€ 3.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.200,00
Valore Corpo	€ 3.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.200,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	48,00	€ 32.640,00	€ 32.640,00
B	residenziale	160,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00

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%)

€ 5.376,00

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

€ 30.464,00

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 30.500,00

Lotto: 002 - Area edificabile

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: C.

Terreno residenziale sito in via Strada Nuova

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 279, subalterno 39, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Terreno residenziale sito in via Strada Nuova

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 279, subalterno 40, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Località collocata su margine fluviale in aperta campagna costituita da un nucleo abitato di recente edificazione.

Caratteristiche zona: Borgo in area rurale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Caorle
Attrazioni paesaggistiche: Vicinanza a centro balneare
Attrazioni storiche: Centro storico di Caorle
Principali collegamenti pubblici: Autobus 200mt

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C
Terreno residenziale sito in Caorle (VE),
Libero

Identificativo corpo: D
Terreno residenziale sito in Caorle (VE),
Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/06/2021 ai nn. 1123/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2021 ai nn. 26552/19322.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto amministrativo, costituzione servitù coattiva; A rogito di Azienda servizi integrati spa in data 15/03/2016 ai nn. 46; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/04/2016 ai nn. 10396/7088.

Dati precedenti relativi ai corpi: C/D

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C/D

Terreno residenziale sito in Caorle (VE),

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: No

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ proprietari
ante ventennio al 08/06/2005. In forza di Ricongiungimento di usufrutto; registrato a _____
, in data 14/02/1985, ai nn. 1792.1/1995.

Titolare/Proprietario: dal 08/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sgorlon Maria, in data 08/06/2005, ai nn. 20178;

Dati precedenti relativi ai corpi: C/D

15. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

15.1 Conformità edilizia:

Terreno residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: C/D

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Terreno residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Pubblicazione del BUR n. 21 del 21.02.1994
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche (All.1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per la realizzazione di un marciapiede e illuminazione pubblica, nonché di pavimentazione stradale in Ca' Cottoni
Estremi delle convenzioni:	rep. 21066/7942 del 19/04/2006
Obblighi derivanti:	Vedi convenzione allegata (All.3)
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:	0.30 mq/mq
Volume massimo ammesso:	superficie mq. 56.55
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq. 56.55

Note sulla conformità:

La superficie dell' area urbana sub. 39, desunta graficamente in quanto censita come F3 e pertanto priva di dati metrici, e' pari a mq. 188.50 e la superficie edificabile consentita dal prg è di 0.3 mq/mq pari a mq. 56,55. Considerato che l'area oggetto di stima e'

parte di un ambito parzialmente già realizzato e anch'esso in corso di definizione dei reali confini (oggetto anche di contenzioso civile tra il creditore precedente e la ditta esecutata), si invita a prendere contatti con l'ufficio tecnico del comune di Caorle per monitorare nel tempo l'evolversi della controversia.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Pubblicazione del BUR n. 21 del 21.02.1994
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche (All.1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per la realizzazione di un marciapiede e illuminazione pubblica, nonché di pavimentazione stradale in Ca' Cottoni
Estremi delle convenzioni:	rep. 21066/7942 del 19/04/2006
Obblighi derivanti:	Vedi convenzione allegata (All.3)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.30 mq/mq
Volume massimo ammesso:	superficie mq. 55.50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq. 55.50

Note sulla conformità:

La superficie dell' area urbana sub. 40, desunta graficamente in quanto censita come F3 e pertanto priva di dati metrici, e' pari a mq. 185.00 e la superficie edificabile consentita dal prg è di 0.3 mq/mq pari a mq. 55,50. Considerato che l'area oggetto di stima e' parte di un ambito parzialmente già realizzato e anch'esso in corso di definizione dei reali confini (oggetto anche di contenzioso civile tra il creditore precedente e la ditta esecutata), si invita a prendere contatti con l'ufficio tecnico del comune di Caorle per monitorare nel tempo l'evolversi della controversia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: **Terreno residenziale** di cui al punto **C**

Trattasi di un'area edificabile facente parte di un unico lotto con il sub. 40 che è stata oggetto di un permesso di costruire, alla data odierna sono decaduti i termini, con il quale veniva autorizzata un'abitazione bifamiliare. Risulta presente una platea di fondazione, realizzata in difformità dal progetto allora assentito. Non e' verificata la consistenza di detto manufatto che si ritiene inutile per eventuali utilizzi futuri.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **188,50**

Condizioni generali dell'immobile:

Sono presenti delle recinzioni e risultano presenti opere di urbanizzazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell' area urbana sub. 39, desunta graficamente in quanto censita come F3 e pertanto priva di dati metrici, e' pari a mq. 188.50 e la superficie edificabile consentita dal prg è di 0.3 mq/mq pari a mq. 56,55. considerato che l'area oggetto di stima e' parte di un ambito parzialmente già realizzato e anch'esso in corso di definizione dei reali confini (oggetto anche di contenzioso civile tra il creditore procedente e la ditta esecutata), si invita a prendere contatti con l'ufficio tecnico del comune di Caorle per monitorare nel tempo l'evolversi della controversia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area edificabile sub. 39	sup reale lorda	1,00	188,50	€ 70,00

188,50

Descrizione: **Terreno residenziale** di cui al punto **D**

Trattasi di un'area edificabile facente parte di un unico lotto con il sub. 39 che è stata oggetto di un permesso di costruire, alla data odierna sono decaduti i termini, con il quale veniva autorizzata un'abitazione bifamiliare. Risulta presente una platea di fondazione, realizzata in difformità dal progetto allora assentito. Non e' verificata la consistenza di detto manufatto che si ritiene inutile per eventuali utilizzi futuri.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **185,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Sono presenti delle recinzioni e risultano presenti opere di urbanizzazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell' area urbana sub. 40, desunta graficamente in quanto censita come F3 e pertanto priva di dati metrici, e' pari a mq. 185.00 e la superficie edificabile consentita dal prg è di 0.3 mq/mq pari a mq. 55,50. Considerato che l'area oggetto di stima e' parte di un ambito parzialmente già realizzato e anch'esso in corso di definizione dei reali confini (oggetto anche di contenzioso civile tra il creditore procedente e la ditta esecutata), si invita a prendere contatti con l'ufficio tecnico del comune di Caorle per monitorare nel tempo l'evolversi della controversia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area edificabile sub. 40	sup reale lorda	1,00	185,00	€ 70,00

185,00

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 terreno 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.

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:
Operatori della zona.

16.2 Valutazione corpi:**C. Terreno residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.195,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area edificabile sub. 39	188,50	€ 70,00	€ 13.195,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 13.195,00

Valore Corpo € 13.195,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 13.195,00

Valore complessivo diritto e quota € 13.195,00

D. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.950,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area edificabile sub. 40	185,00	€ 70,00	€ 12.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 12.950,00

Valore Corpo	€ 12.950,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.950,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Terreno residenziale sub. 39	188,50	€ 13.195,00	€ 13.195,00
D	Terreno residenziale sub. 40	185,00	€ 12.950,00	€ 12.950,00

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%)	€ 3.921,75
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:	€ 22.223,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 22.200,00

Lotto: 003 - Area edificabile

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E.

Terreno residenziale sito in via Strada Nuova

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

con sede in Conegliano (TV) c.f. ,

-foglio 15, particella 279, subalterno 41, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune

Caorle, categoria F/1, consistenza mq. 331,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: F.

Terreno residenziale sito in via Strada Nuova

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 279, subalterno 42, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/1, consistenza mq 651,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La superficie dell' area urbana sub. 42, desunta dai dati catastali, e' pari a mq. 651.00, ma come specificato dal Cdu rilasciato dal comune di San Stino di Livenza, il confine territoriale tra il comune di San Stino e il comune di Caorle è in corso di definizione tra i comuni ed il consorzio di bonifica Veneto Orientale. Pertanto, la superficie fondiaria che attualmente consiste in mq. 651.00, rimane sub-judice all'esito della definizione di cui sopra.

Identificativo corpo: G.

Terreno destinato a strada sito in Strada Nuova

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

con sede in Conegliano (TV) c.f.

-sezione censuaria San Stino di Livenza, foglio 44, particella 73, qualità terr n form, consistenza mq 180,00

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 279, subalterno 27, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/1, consistenza mq 150,00

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

con sede in Conegliano (TV) c.f.

-foglio 15, particella 271, subalterno 7, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/1, consistenza mq 215,00

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in Conegliano (TV) c.f. ,

-foglio 15, particella 271, subalterno 8, indirizzo Strada Nuova, piano T, comune Caorle, categoria F/1, consistenza mq 240,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Le superfici delle aree urbane (mappale 279 sub. 27, mappale 271 sub.7-8) e del mappale 73, desunte dai dati catastali, sono pari a mq. 785.00, ma come specificato dal Cdu rilasciato dal comune di San Stino di Livenza, il confine territoriale tra il comune di San Stino e il comune di Caorle è in corso di definizione tra i comuni ed il consorzio di bonifica Veneto Orientale. Pertanto, la superficie fondiaria rimane sub-judice all'esito della definizione di cui sopra.

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Località collocata su margine fluviale in aperta campagna costituita da un nucleo abitato di recente edificazione.

Caratteristiche zona: Borgo in area rurale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Caorle

Attrazioni paesaggistiche: Vicinanza a centro balneare

Attrazioni storiche: Centro storico di Caorle

Principali collegamenti pubblici: Autobus 200mt

19.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: E
residenziale sito in Caorle (VE),
Libero

Identificativo corpo: F
residenziale sito in Caorle (VE),
Libero

Identificativo corpo: G
residenziale sito in Caorle (VE),
Libero

20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 24/06/2021 ai nn. 1123/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2021 ai nn. 26552/19322.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto amministrativo, costituzione servitù coattiva; A rogito di Azienda servizi integrati spa in data 15/03/2016 ai nn. 46; Iscritto/trascritto a Venezia in data

07/04/2016 ai nn. 10396/7088.

Dati precedenti relativi ai corpi: E/F/G

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: E

residenziale sito in Caorle (VE),

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F

residenziale sito in Caorle (VE),

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: L'area urbana risulta essere oggetto di una incertezza dei confini tra la proprietà privata e il demanio. Stanti le verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali di Caorle e San Stino di Livenza, è stato riportato che sono già in corso di definizione della problematica con il Demanio regionale competente ed il consorzio di bonifica che gestisce il patrimonio di proprietà statale.

Identificativo corpo: G

residenziale sito in Caorle (VE),

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Le aree urbane risultano essere oggetto di una incertezza dei confini tra la proprietà privata e il demanio. Stanti le verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali di Caorle e San Stino di Livenza, è stato riportato che sono già in corso di definizione della problematica con il Demanio regionale competente ed il consorzio di bonifica che gestisce il patrimonio di proprietà statale.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i
ante ventennio al 08/06/2005. In forza di Ricongiungimento di usufrutto; registrato a Poletto Gino, in data 14/02/1985, ai nn. 1792.1/1995.

Titolare/Proprietario: dal 08/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sgorlon Maria, in data 08/06/2005, ai nn. 20178;

Dati precedenti relativi ai corpi: E/F

Titolare/Proprietario: proprietario/i
ante ventennio al 08/06/2005. In forza di Ricongiungimento di usufrutto; registrato a Poletto Gino, in data 14/02/1985, ai nn. 1792.1/1995.
Note: Atto riferito al mappale 279-271 del foglio 15 di Caorle

Titolare/Proprietario: dal 15/03/1993 al 06/03/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Maria De Mezzo, in data 15/03/1993, ai nn. 191421; trascritto a Venezia, in data 22/03/1993, ai nn. 5665/4095.
Note: Atto riferito al mappale 73 del foglio 44 di San Stino al Tagliamento

Titolare/Proprietario: dal 08/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sgorlon Maria, in data 08/06/2005, ai nn. 20178;
Note: Atto riferito al mappale 279-271 del foglio 15 di Caorle

Titolare/Proprietario: dal 06/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Tiziana Dalla Porta, in data 06/12/2012, ai nn. 3662/2647; trascritto a Venezia, in data 21/03/2012, ai nn. 8357/6003.
Note: Atto riferito al mappale 73 del foglio 44 di San Stino al Tagliamento

Dati precedenti relativi ai corpi: G

23. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

23.1 Conformità edilizia:

Terreno destinato a strada

Dati precedenti relativi ai corpi: E/F/G

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica:

Terreno residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Pubblicazione del BUR n. 21 del 21.02.1994
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche (All.1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	Convenzione per la realizzazione di un marciapiede e illuminazione pubblica, nonché di pavimentazione stradale in Ca' Cottoni
Estremi delle convenzioni:	rep. 21066/7942 del 19/04/2006
Obblighi derivanti:	Vedi convenzione allegata (All.3)
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:	0.30 mq/mq
Volume massimo ammesso:	superficie mq. 99.30
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	mq. 99.30

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

note: Considerato che l'area oggetto di stima e' parte di un ambito parzialmente già realizzato e anch'esso in corso di definizione dei reali confini (oggetto anche di contenzioso civile tra il creditore precedente e la ditta esecutata), si invita a prendere contatti con l'ufficio tecnico del comune di Caorle per monitorare nel tempo l'evolversi della controversia.

Dati precedenti relativi ai corpi: E**Terreno residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Pubblicazione del BUR n. 21 del 21.02.1994
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche (All.1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per la realizzazione di un marciapiede e illuminazione pubblica, nonché di pavimentazione stradale in Ca' Cottoni
Estremi delle convenzioni:	rep. 21066/7942 del 19/04/2006
Obblighi derivanti:	Vedi convenzione allegata (All.3)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Definizione confini con il demanio
Nella vendita dovranno essere previste	NO

pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.30 mq/mq
Volume massimo ammesso:	superficie mq. 195.30
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq. 195.30

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

note: Considerato che l'area oggetto di stima e' parte di un ambito parzialmente già realizzato e anch'esso in corso di definizione dei reali confini (oggetto anche di contenzioso civile tra il creditore procedente e la ditta esecutata), si invita a prendere contatti con l'ufficio tecnico del comune di Caorle per monitorare nel tempo l'evolversi della controversia.

Dati precedenti relativi ai corpi: F**Terreni destinati a strada**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Pubblicazione del BUR n. 21 del 21.02.1994
Zona omogenea:	C1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche (All.1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per la realizzazione di un marciapiede e illuminazione pubblica, nonché di pavimentazione stradale in Ca' Cottoni
Estremi delle convenzioni:	rep. 21066/7942 del 19/04/2006
Obblighi derivanti:	Vedi convenzione allegata (All.3)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Definizione confini con il demanio
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.30 mq/mq
Volume massimo ammesso:	superficie mq. 181.50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq. 181.50
Altro:	La superficie edificabile si riferisce ai sub. 7-8 del mappale 271 e al sub 27 del mappale 279

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

note: Considerato che l'area oggetto di stima e' parte di un ambito parzialmente già realizzato e anch'esso in corso di definizione dei reali confini (oggetto anche di contenzioso civile tra il creditore precedente e la ditta esecutata), si invita a prendere contatti con l'ufficio tecnico del comune di Caorle per monitorare nel tempo l'evolversi della controversia.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Descrizione: **Terreno residenziale** di cui al punto **E**

Trattasi di un'area edificabile facente parte di un unico lotto con il sub. 42 che è stata oggetto di un permesso di costruire, che alla data odierna risultano decaduti i termini. Il lotto risulta incolto (Foto 18-19-21-22)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **331,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Sono presenti delle recinzioni e risultano presenti opere di urbanizzazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area edificabile sub. 41	sup reale lorda	1,00	331,00	€ 60,00

331,00

Descrizione: **Terreno residenziale** di cui al punto **F**

Trattasi di un'area edificabile facente parte di un unico lotto con il sub. 41 che è stata oggetto di un permesso di costruire, che alla data odierna risultano decaduti i termini. Il lotto risulta incolto (Foto 14-15-16-20)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **651,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Sono presenti delle recinzioni e risultano presenti opere di urbanizzazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerato che l'area oggetto di stima e' parte di un ambito parzialmente già realizzato e anch'esso in corso di definizione dei reali confini (oggetto anche di contenzioso civile tra il creditore precedente e la ditta esecutata), si invita a prendere contatti con l'ufficio tecnico del comune di Caorle per monitorare nel tempo l'evolversi della controversia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area edificabile sub. 42	sup reale lorda	1,00	651,00	€ 60,00
			651,00	

Descrizione: **Terreni destinati a strada** di cui al punto **G**

Trattasi di un'area destinata a strada, oggetto di convenzione comunale, per la quale sono in corso verifiche dei confini tra il demanio e i comuni di San Stino al Tagliamento e quello di Caorle . (Foto 27-28)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **785,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerato che l'area oggetto di stima e' parte di un ambito parzialmente già realizzato e anch'esso in corso di definizione dei reali confini (oggetto anche di contenzioso civile tra il creditore precedente e la ditta esecutata), si invita a prendere contatti con l'ufficio tecnico del comune di Caorle per monitorare nel tempo l'evolversi della controversia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mappale 73	sup reale lorda	1,00	180,00	€ 0,00
mappale 279 sub. 27	sup reale lorda	1,00	150,00	€ 0,00
mappale 271 sub. 7	sup reale lorda	1,00	215,00	€ 0,00
mappale 271 sub. 8	sup reale lorda	1,00	240,00	€ 0,00
			785,00	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 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 lotto edificabile 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.

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: Operatori della zona.

24.2 Valutazione corpi:

E. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.860,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area edificabile sub. 41	331,00	€ 60,00	€ 19.860,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.860,00
Valore Corpo	€ 19.860,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.860,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.860,00

F. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.154,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area edificabile sub. 42	651,00	€ 60,00	€ 39.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.060,00
Detrazione del 10.00% per incertezza confine demaniale	-€ 3.906,00
Valore Corpo	€ 35.154,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.154,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.154,00

G. Terreni destinati a strada

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappale 73	180,00	€ 0,00	€ 0,00

mappale 279 sub. 27	150,00	€ 0,00	€ 0,00
mappale 271 sub. 7	215,00	€ 0,00	€ 0,00
mappale 271 sub. 8	240,00	€ 0,00	€ 0,00

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

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	Terreno residenziale	331,00	€ 19.860,00	€ 19.860,00
F	Terreno residenziale	651,00	€ 35.154,00	€ 35.154,00
G	Terreni destinati a strada	785,00	€ 0,00	€ 0,00

24.3 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%)	€ 8.252,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.762,00
---	-------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 46.700,00**

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale, p.i. e n.t.a.;
- ALL. 2 – Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso, Insussistenza di contratti d'affitto in corso e Certificati di destinazione urbanistica;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atti di provenienza;
- ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica;

Azzano Decimo il 28-07-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus