

---

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

promossa da:  
**Banco di Desio e della Brianza Spa**

contro:



**N° Gen. Rep. 180/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001) - unico**

immobili in Comune di Caorle (VE)  
Località Duna Verde  
Viale Selva Rosata n. 3  
Condominio Saturno – scala E

**Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello**  
**Codice fiscale:** LLAFNC62L60F839P  
**Partita IVA:** 07970711219  
**Studio in:** Via Grado n. 6 – 33170 Pordenone (PN)  
**Telefono:** 349-1483584  
0434-080019  
**Fax:** 0434-365778  
**Email:** francescaaiello.arch@libero.it  
**Pec:** arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:**

Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2 - appartamento al 1° piano int. 2 + posto auto scoperto al piano terra - Duna Verde - Caorle (Venezia) – 30021

**Descrizione zona:**

I beni immobili pignorati (abitazione e posto auto) afferenti al lotto 001) unico sono siti in località Duna Verde di Caorle, in zona residenziale turistico-balneare di recente formazione, all'interno del complesso edificato del "Condominio Saturno" distante circa 1,5 km dalla spiaggia, localizzato all'estremità sud-ovest del territorio del Comune di Caorle (VE) in prossimità del confine con il Comune di Eraclea (VE).

La zona è servita dall'asse viario di collegamento principale, Viale Selva Rosata, che si snoda a nord del complesso e comunica:

con il centro turistico di Eraclea Mare (4,2 km) attraverso il Viale dei Fiori, in direzione sud-ovest; con i centri turistici di Porto S.Margherita (6,4 km) e di Caorle (9,9 km), attraverso il Viale Altanea, in direzione nord-est (v. ALL. 2.1).

**Lotto: 001 - unico**

**Corpo:** unico (abitazione+posto auto scoperto)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] + Posto auto [C6]

**Dati Catastali:**

ABITAZIONE:

dal 03.10.2001 (v. ALL. 2.8):

proprietà per 1/2:

proprietà per 1/2;

foglio 38, particella 676, subalterno 173, indirizzo Viale Selva Rosata, scala E, interno 2, piano 1, comune Caorle (VE), categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie totale 47,00 mq; totale escluse aree scoperte 45,00 mq, rendita € 162,68;

POSTO AUTO:

dal 03.10.2001 (v. ALL. 2.9):

proprietà per 1/2:

proprietà per 1/2;

foglio 38, particella 676, subalterno 177, indirizzo Viale Selva Rosata, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 12,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € 11,78;

### 2. Possesso

**Bene:**

Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2 - appartamento 1° piano int. 2 + posto auto scoperto piano terra - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+posto auto scoperto)

**Possesso:** Libero

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

**Bene:**

Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2 - appartamento 1° piano int. 2 + posto auto scoperto piano terra - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+posto auto scoperto)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

ABITAZIONE: NO

POSTO AUTO: SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:**

Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2 - appartamento 1° piano int. 2 + posto auto scoperto piano terra - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+posto auto scoperto)

**Creditori Iscritti:**

1) Banco di Desio e della Brianza Spa;

2) Banca Antonveneta Spa;

3) Banca San Giorgio Quinto Valle Agno credito cooperativo;

### 5. Comproprietari

**Bene:**

Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2 - appartamento 1° piano int. 2 + posto auto scoperto piano terra - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+posto auto scoperto)

Regime Patrimoniale:

Scarabello Roberta: separazione

Scarabello Giorgio: comunione

Ulteriori comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:**

Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2 - appartamento 1° piano int. 2 + posto auto scoperto piano terra - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+posto auto scoperto)

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:**

Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2 - appartamento 1° piano int. 2 + posto auto scoperto piano terra - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** unico (abitazione+posto auto scoperto)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2 - appartamento 1° piano int. 2 + posto auto scoperto piano terra - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001 - unico

**Prezzo a base d'asta del lotto: € 70.012,30=**

**SOMMARIO:**

<b>LOTTO: 001 – unico:</b> .....	<b>pag.</b>	<b>5</b>
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita .....	pag.	5
Identificativo corpo: unico (abitazione +posto auto scoperto) .....	pag.	5
2) Descrizione generale (quartiere e zona) .....	pag.	8
3) Stato di possesso: .....	pag.	8
4) Vincoli ed oneri giuridici: .....	pag.	9
5) Altre informazioni per l'acquirente: .....	pag.	10
6) Attuali e precedenti proprietari: .....	pag.	11
Attuali proprietari .....	pag.	11
Precedente proprietario (ante ventennio) .....	pag.	13
7) Pratiche edilizie: .....	pag.	14
7.1) Conformità edilizia .....	pag.	16
7.2) Conformità urbanistica .....	pag.	18
Descrizione: Corpo unico: abitazione + posto auto scoperto .....	pag.	20
Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	pag.	24
Accessori .....	pag.	25
8) Valutazione complessiva del lotto: .....	pag.	25
8.1) Criteri e fonti .....	pag.	25
8.2) Valutazione corpi: .....	pag.	27
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima .....	pag.	28
8.4) Prezzo a base d'asta del lotto .....	pag.	28
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>pag.</b>	<b>29</b>

**Beni in Caorle (Venezia)**  
**Località/Frazione Duna Verde**  
**Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2**  
**appartamento al 1° piano int. 2 + posto auto scoperto al piano terra**

**Lotto: 001 - unico**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro**

**La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:**

- certificazione notarile sostitutiva di certificato ipocatastale, in data 21.06.2016 (v. ALL. 10.1);
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare, in data 18.04.2016 (v. ALL. 10.3).

**La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:**

- acquisizione di documenti catastali aggiornati a dicembre 2016-gennaio 2017: estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco dei subalterni catastali, visure catastali storiche per immobili, planimetrie catastali (v. ALL. 2.3, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.8, ALL. 2.9, ALL. 2.10, ALL. 2.11, ALL. 2.12);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017, relative sia a ciascuna delle unità immobiliari pignorate, sia a ciascuno dei soggetti debitori eseguiti (v. ALL. 3.2).

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: unico (abitazione+posto auto scoperto):**

**Abitazione di tipo civile [A2] + Posto auto [C6]**

**sito in località: Duna Verde, Viale Selva Rosata n. 3 - Condominio Saturno - scala E - piazzetta Rialto n. 2 - appartamento al 1° piano int. 2 + posto auto scoperto al piano terra:**

Il corpo unico è costituito da un appartamento ad uso di abitazione, sito al 1° piano (senza ascensore) della scala E del fabbricato "Condominio Saturno", e da un annesso posto auto scoperto sito nella Piazzetta Rialto, in zona antistante l'ingresso alla scala E (v. ALL. 2.7, ALL. 6.1);

gli immobili, ad uso residenziale turistico-balneare, fanno parte di un complesso costituito prevalentemente da unità immobiliari residenziali della medesima tipologia, con presenza anche di negozi e pubblici esercizi (v. ALL. 2.6).

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/2 di [redacted] piena proprietà**

**Ulteriori informazioni sul debitore:**

[redacted] (v. ALL. 3.3.1);  
[redacted] come risulta dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (v. ALL. 3.3.2);

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/2 di [redacted] - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore:

[REDACTED] (v. ALL. 3.4);  
[REDACTED] come risulta dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (v. ALL. 3.4);

[REDACTED] (v. ALL. 1.6);  
[REDACTED] (v. ALL. 1.6);

**ABITAZIONE:**

**Identificata al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

dal 03.10.2001 (v. ALL. 2.8):

[REDACTED] proprietà per 1/2;  
[REDACTED] - proprietà per 1/2;  
foglio 38, particella 676, subalterno 173, indirizzo: Viale Selva Rosata, scala E, interno 2, piano 1, comune Caorle (VE), categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie totale 47,00 mq; totale escluse aree scoperte 45,00 mq, rendita € 162,68;

**Derivante da:**

Istrumento (atto pubblico) del 03.10.2001, trascrizione in atti dal 22.10.2001, repertorio n. 322564, rogante: [REDACTED] sede San Donà di Piave, registrazione: compravendita (n. 22615.1/2001) (v. ALL. 2.8);

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Si desumono da documentazione fornita dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.3):

Immobile in Condominio Saturno, Via Selva Rosata n. 3, scala E, appartamento 2:

millesimi di proprietà = 19,11/1000,00

millesimi di scala (riferiti solo alla scala E) = 181,77/1000,00

**Confini:**

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4)

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.7)

planimetria catastale (v. ALL. 2.11)

planimetria da rilievo in sito (v. ALL. 6.2)

NORD = subalterno 171 (corridoio e vano scale condominiale), catastalmente identificato come bene comune non censibile, comune ai subb. 172, 173, 174, 175, 176 (v. ALL. 2.13.1);

EST = subalterno 174 (unità immobiliare abitativa di proprietà aliena) (v. ALL. 2.13.3);

SUD = area esterna scoperta di base e pertinenza del fabbricato (mappale 676) (v. ALL. 2.10);

OVEST = subalterno 172 (unità immobiliare abitativa della stessa proprietà, ma non pignorata (v. ALL. 2.13.2);

**Note:**

L'unità immobiliare in oggetto, corrispondente al subalterno 173, è derivata dalla soppressione del subalterno 57 (v. ALL. 2.8) a seguito di sopraelevazione dello stesso, come da denuncia di variazione del 03.03.2000 in atti dal 03.03.2000 (n. A00788.1/2000);

la suddetta variazione per sopraelevazione ha originato e/o variato i subalterni 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 (v. ALL. 2.15.1);

**POSTO AUTO SCOPERTO:**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

dal 03.10.2001 (v. ALL. 2.9):

[REDACTED] proprietà per 1/2;  
[REDACTED] proprietà per 1/2;

foglio 38, particella 676, subalterno 177, indirizzo: Viale Selva Rosata, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 3, consistenza 12,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € 11,78;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 03.10.2001, trascrizione in atti dal 22.10.2001, repertorio n. 322564, rogante: De Mezzo Pietro Maria, sede San Donà di Piave, registrazione: compravendita (n. 22615.1/2001) (v. ALL. 2.9);

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4)

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.7)

planimetria catastale (v. ALL. 2.12)

NORD = subalterno 178 (posto auto scoperto della stessa proprietà, afferente ad abitazione non pignorata) (v. ALL. 2.14.2);

EST, SUD, OVEST = area esterna scoperta di base e pertinenza del fabbricato (mappale 676, subalterno 2) (v. ALL. 2.10; 2.14.1);

Note:

L'unità immobiliare in oggetto, corrispondente al subalterno 177, è derivata dalla soppressione del subalterno 4, come da denuncia di variazione del 30.08.2000 protocollo n. 73831 in atti dal 30.08.2000, per divisione-ampliamento (n. 5398.1/2000) (v. ALL. 2.9);

la suddetta variazione ha originato e/o variato i subalterni 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 e 172 (v. ALL. 2.15.2);

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

Identificativi in catasto Terreni:

Comune Caorle (VE) – foglio 38 – p.lla 676 – ente urbano – superficie are 83, centiare 90

Area di enti urbani e promiscui dal 18.11.1977;

Intestazione:

dal 28.06.1977: [REDACTED] (v. ALL. 2.10)

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 28.06.1977 voltura in atti dal 07.11.1985, repertorio n. 31073, rogante: De Mezzo, sede San Donà di Piave, registrazione: UR sede San Donà di Piave n. 1500 del 18.07.1977 (n. 671077) (v. ALL. 2.10, ALL. 3.6);

Confini:

Individuati con il supporto di estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.4):

NORD = p.lla 675 (su cui insiste il condominio Villaggio Galassia), p.lla 206 (strada di accesso);

EST = p.lle 686, 683;

SUD = p.lla 47;

OVEST = p.lla 672.

L'attuale p.lla 676 deriva da modifiche delle p.lle 206 e 47 (v. ALL. 2.16.1; ALL. 2.16.2) acquistate dalla [REDACTED] con l'atto sopra menzionato, come si evince dall'elaborato planimetrico esplicativo in ALL. 3.6 pag. 3.

Informazioni in merito alla conformità catastale dell'abitazione:

L'assetto dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 6.2) risulta difforme rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.11), come si desume dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto in ALL. 6.5;

le difformità, evidenziate in colore rosso nella planimetria in ALL. 6.5 pag. 4, sono le seguenti:

**1) presenza di tompagnatura in corrispondenza del portoncino di ingresso** all'appartamento dal corridoio condominiale;

**2) presenza di vano di passaggio aperto nella parete divisoria** del locale ingresso-soggiorno dall'adiacente abitazione della stessa proprietà (non pignorata), con realizzazione di un unico appartamento costituito dalle n. 2 originarie abitazioni, distinte e dotate di separati ingressi;

**3) presenza di tramezzatura che divide trasversalmente** l'originario locale ingresso-soggiorno-cucina, con realizzazione dell'attuale locale "camera 2" adibito a camera da letto.

In corrispondenza delle suddette **difformità, risultate tutte non assentite e non sanabili** in esito a verifiche di conformità edilizia, si è previsto il ripristino dell'assetto catastale originario, per altro coincidente con quello approvato in concessione edilizia.

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

Il lotto 001) unico, costituito da abitazione + posto auto scoperto, è ubicato nel settore nord-ovest dell'abitato di Duna Verde, in adiacenza all'incrocio tra Viale Selva Rosata e Via Pago; quest'ultima afferisce alla Piazzetta Rialto, intorno alla quale si articola il complesso edificato del "Condominio Saturno" di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 2.1; ALL. 6.1 foto da n. 1 a n. 10).

L'edificazione della zona è costituita prevalentemente da fabbricati residenziali ad utilizzo turistico stagionale (primavera-estate), articolati in condomini su impianto a C e/o in complessi del tipo residence-villaggio, intervallati da ampie aree verdi con dotazione di parcheggi e di attrezzature per lo sport ed il tempo libero (v. ALL. 2.1);

### Caratteristiche zona:

residenziale turistica balneare normale.

### Area urbanistica:

zona residenziale turistica di nuova formazione, a traffico locale con parcheggi buoni.

### Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Servizi offerti dalla zona:

attrezzature turistico-ricettive (hotels, residences, villaggi turistici attrezzati, campeggi);

attrezzature sportive (golf club, piscine, campi da tennis);

aree verdi attrezzate con parchi giochi;

piste ciclabili (interne alla zona residenziale, nonché di collegamento con i centri di Porto S. Margherita e di Caorle);

### Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali turistiche servite da attrezzature.

### Importanti centri limitrofi:

Caorle centro (9,9 km); Porto S. Margherita di Caorle (6,4 km); Eraclea Mare (4,2 km);

Eraclea centro (12,4 km); Lido di Jesolo (23,0 km); San Donà di Piave (23,6 km);

Venezia aeroporto Marco Polo (41,8 km); Venezia P.le Roma (55,9 km); Portogruaro (31,6 km);

Bibione Terme (48,3 km);

### Attrazioni paesaggistiche:

litorale sabbioso continuo: ad est da Duna Verde a Foce Livenza (Porto S. Margherita), ad ovest da Duna Verde a Foce Piave (Eraclea Mare).

### Attrazioni storiche:

centro storico di Caorle.

### Principali collegamenti pubblici:

autolinea ATVO urbana Caorle (servizio estivo);

autolinea ATVO extraurbana Caorle- Porto S. Margherita- Duna Verde- Eraclea mare- Eraclea- San Donà di Piave- Aeroporto Marco Polo di Venezia- Mestre centro e stazione FS- Venezia p.le Roma.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### Note:

In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro si è accertato che, in base ai dati disponibili a Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione attualmente in essere, in cui i soggetti debitori eseguiti siano i locatori degli immobili pignorati (v. ALL. 3.5).



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi al corpo: unico (abitazione+posto auto scoperto):

##### 4.1) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa contro [REDACTED]

##### Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Giuseppe Fietta - Bassano del Grappa in data 01/08/2008 ai nn. 182503/57445;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/08/2008 ai nn. 30753/6879;

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

##### L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);

ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2), relative a ciascuno degli immobili pignorati (abitazione, posto auto scoperto);

ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017 (v. ALL. 3.2.3, ALL. 3.2.4), relative a ciascuno dei soggetti debitori eseguiti.

Si precisa che l'ipoteca in oggetto risulta iscritta a favore di Banco Desio Veneto spa con sede in Vicenza, codice fiscale 03272100243 (domicilio ipotecario eletto in Vicenza Piazza Castello n. 27); successivamente, il Banco Desio Veneto spa è stato incorporato nel Banco di Desio e della Brianza spa (attuale creditore procedente) con sede in Desio (MB) via Rovagnati n. 1, codice fiscale 01181770155, partita iva 00705680965, a seguito di atto di fusione del 19.09.2011 per Notaio Luigi Roncoroni rep. 151180; il tutto, come specificato nell'avviso ex art. 498 c.p.c. depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.5).

##### 4.2) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Antonveneta spa contro [REDACTED]

##### Derivante da:

Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Padova in data 09/01/2012 ai nn. 226/2012;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/01/2012 ai nn. 2210/307;

Importo ipoteca: € 550.000,00; Importo capitale: € 446.598,48.

##### L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1), nella quale è precisato che la formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione;

ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2), relative a ciascuno degli immobili pignorati (abitazione, posto auto scoperto);

ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017 (v. ALL. 3.2.3, ALL. 3.2.4), relative a ciascuno dei soggetti debitori eseguiti.

Si precisa che l'ipoteca giudiziale risulta iscritta a favore di Banca Antonveneta spa con sede in Padova, codice fiscale 04300140284 (domicilio ipotecario eletto in p.tta Turati n. 2); il creditore estraneo alla procedura, Banca Monte dei Paschi di Siena spa (già banca Antonveneta spa), è stato avvisato dal creditore procedente, come risulta da avviso ex art. 498 c.p.c. depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.5).

##### 4.3) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno credito cooperativo - società cooperativa, contro [REDACTED]

##### Derivante da:

Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Bassano del Grappa in data 29/02/2012 ai nn. 232/2012;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/03/2012 ai nn. 7403/1033;

Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 166.457,07.

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1), nella quale è precisato che la formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione;  
ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2), relative a ciascuno degli immobili pignorati (abitazione, posto auto scoperto);  
ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017 (v. ALL. 3.2.3, ALL. 3.2.4), relative a ciascuno dei soggetti debitori eseguiti.

Si precisa che l'ipoteca giudiziale risulta iscritta a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno credito cooperativo società cooperativa, con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in Venezia); il creditore estraneo alla procedura, Banca San Giorgio Quinto Valle Agno, è stato avvisato dal creditore procedente, come risulta da avviso ex art. 498 c.p.c. depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.5).

4.4) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa contro [REDACTED]

Derivante da:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 14/05/2016 ai nn. 3497;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/06/2016 ai nn. 18814/12838;  
Pignoramento eseguito per il credito di € 69.911,38 oltre ad interessi convenzionali e di mora e spese successive (v. ALL. 10.2).

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);  
ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2), relative a ciascuno degli immobili pignorati (abitazione, posto auto scoperto);  
ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017 (v. ALL. 3.2.3, ALL. 3.2.4), relative a ciascuno dei soggetti debitori eseguiti;  
nota di trascrizione di pignoramento immobiliare depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.3).

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

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 425,34=.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 3.087,08=.**

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 4.106,84=.**

Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione del Condominio Saturno (v. ALL. 4), ed in particolare dal riepilogo delle spese condominiali relative all'abitazione pignorata (appartamento 2, scala E) (v. ALL. 4.3) risulta che gli eseguiti hanno un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad € 4.106,84=, così distinti:

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE:

totale da bilancio consuntivo 2015 = € 594,42=

totale da bilancio preventivo 2016 = € 425,34=

SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE:

lavori straordinari di dipintura esterna (fondo straordinario L. 220/2012) = € 3.087,08=.

Millesimi di proprietà:

Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione del Condominio (v. ALL. 4.3, ALL. 4.4) si desumono i millesimi riferiti all'abitazione pignorata (appartamento 2, scala E):

millesimi di proprietà = 19,11/1000,00;

millesimi di scala (riferiti solo alla scala E) = 181,77/1000,00;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) l'abitazione non è risultata accessibile ai soggetti diversamente abili attraverso il vano scala condominiale, privo di ascensore nonché privo del servoscala previsto nell'apposito grafico di progetto che costituisce parte integrante della concessione edilizia n. 243/1997, denominato: tavola esplicativa L. 13/89 D.M. del 14.06.1989 n. 236 (v. ALL. 5.4.9). Dall'analisi di tale grafico si desume che l'abitazione pignorata, nell'assetto conforme a quello ivi rappresentato ed autorizzato, sarebbe stata accessibile ai soggetti diversamente abili previa installazione nel vano scala condominiale di servoscala sul percorso evidenziato in rosso (v. ALL. 5.4.9 pag. 1) e contrassegnato dalla dicitura: "servoscala di possibile applicazione".

Ciò si desume anche da dichiarazione di conformità, ex art. 1 L. 13/89, sottoscritta in data 22.01.1997 dal progettista geom. Piergiovanni Suman, nella quale si legge:

"Secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale 14.06.1989 n. 236, art. 3.2, le unità immobiliari di cui al progetto devono soddisfare il gradi di accessibilità con possibilità di deroga all'installazione di apparecchiature meccaniche per l'accesso ai piani. Le unità in progetto soddisfano quanto previsto dalla normativa vigente (...)" (v. ALL. 5.4.2 pag. 10).

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'unità immobiliare abitativa pignorata non è risultato presente nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V. n. 659 del 17.04.2012, come risulta da comunicazione rilasciata dalla Regione Veneto - Sezione Energia in data 06.12.2016 (v. ALL. 7.1).

L'Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.) è stato redatto in data 21.02.2017 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna, e depositato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Veneto ai sensi delle vigenti norme;

codice identificativo del certificato: n. 17462/2017 (v. ALL. 7.2);

Classe energetica: F;

Indice di Prestazione energetica globale: EP gl, nren 270,76 kWh/m2 anno;

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

**Avvertenze ulteriori:**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate fino alla data del 19.01.2017 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta, né sugli immobili pignorati, né sui soggetti debitori eseguiti (v. ALL. 3.2).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1) ATTUALI PROPRIETARI (DAL 03.10.2001):** (v. ALL. 3.1; ALL. 3.2)

debitori eseguiti, per 1/2 ciascuno:

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo - San Donà di Piave (VE), in data 03/10/2001, ai nn. 322.564/48.748;

registrato a San Donà di Piave (VE), in data 17/10/2001, ai nn. 1840/1/V;

trascritto a Venezia in data 22/10/2001, ai nn. 33080/22615.

**Dati salienti desunti dal titolo di provenienza agli eseguiti** (v. ALL. 3.1.2):

Parte venditrice:

società

socio accomandatario unico e legale rappresentante della società  
(precedente denominazione della società)

Parti acquirenti:

in parti uguali e pro-indiviso;

Oggetto della compravendita:

n. 2 immobili in Comune di Caorle (VE), censiti in Catasto Fabbricati come segue, ed identificati nelle schede planimetriche allegate all'atto sotto la lettera A (v. ALL. 3.1.2 pagg. 11-12):

appartamento:

foglio 38, mappale 676, sub. 173, cat. A/2 cl. 4, vani 2,5, RC L. 315.000, via Selva Rosata, piano 1°; con la comproprietà sul mappale 676 sub. 171, bene non censibile, comune ai subb. 172, 173, 174, 175, che identifica il vano scale e corridoio;

confini dell'appartamento da nord verso est: sub. 172, sub. 171, sub. 174, distacco su scoperto;

posto auto scoperto:

foglio 38, mappale 676, sub. 177, cat. C/6 cl. 3, mq 12, RC L. 22.800, via Selva Rosata, piano T; confini del posto auto scoperto da nord verso est: scoperto, sub. 178, scoperto su 2 lati;

Note sugli identificativi catastali degli immobili oggetto di compravendita:

abitazione (sub. 173): i subb. 170,172,173,174,175,176,171 hanno avuto origine dalla soppressione del sub. 57 del mappale 676, con denuncia di variazione n. A00788 del 03.03.2000;

posto auto scoperto (sub. 177): i subb. 177,178,179,180,181,182,183,184,185,186,172 hanno avuto origine dalla soppressione del sub. 4 del mappale 676, con denuncia di variazione n. 73831 del 30.08.2000;

Millesimi:

alle unità immobiliari di cui sopra spettano i relativi millesimi di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio a norma dell'art. 1117 del C.C. e della vigente regolamentazione condominiale;

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:

in forza di atto di compravendite per Notaio Pietro Maria De Mezzo in data 28.06.1977 rep. n. 31073, racc. n. 8624, registrato a San Donà di Piave (VE) il 18.07.1977 al n. 1500, trascritto a Venezia il 13.07.1977, RG n. 10455, RP n. 8445, avente ad oggetto acquisto del terreno sul quale poi la società [redacted] ha costruito a proprie cure e spese l'edificio;

Dichiarazioni della parte venditrice:

ai sensi dell'art. 40, il comma, della legge 28.02.1985 n. 47:

lavori di sopraelevazione per la formazione di n. 5 alloggi ad uso di residenza turistica realizzati in forza di concessione edilizia rilasciata alla [redacted] n. 243/97 in data 19.08.1997; variante in corso d'opera autorizzata con D.I.A. n. 110/98 in data 07.08.1998; abitabilità rilasciata il 17.07.2000 al n. 028071 di prot. n. 243/97 pratica edilizia, e n. 110/98 DIA; dopo il rilascio dell'abitabilità non è stata apportata nessuna modifica abusiva e non è stato preso nessun provvedimento sanzionatorio ai sensi e per gli effetti della legge n. 47/1985;

Servitù costituite dalla società venditrice:

il Condominio Saturno (di cui fanno parte gli immobili compravenduti), insistente sul mappale 676, forma un unico complesso edilizio insieme con l'adiacente Villaggio Galassia, insistente sul mappale 675; i due condomini hanno in comune una strada posta a servizio di entrambi, formata da due strisce uguali di terreno, l'una corrente lungo il confine sud del mappale 675, e l'altra corrente lungo il confine nord del mappale 676; anche sul confine ovest dei mappali 675 e 676 corre una strada utilizzata da entrambi; il tutto, con la precisazione che il mappale 675 alla data di costituzione delle servitù risultava di proprietà della [redacted]. L'accesso alle unità immobiliari del mappale 676 avviene dalla Via Selva Rosata, attraverso il mappale 206 anch'esso di proprietà della stessa società [redacted] mediante strada che corre parallela al confine est del mappale 675 fino a raggiungere il mappale 676.

Per tutti i servizi attinenti a fognature, acquedotto, elettrodotto, illuminazione relativi all'unico complesso edilizio sui mappali 675 e 676, sono state costituite le reciproche servitù, e le relative spese di manutenzione e gestione fanno capo ai due complessi (Condominio Saturno e Villaggio Galassia) in proporzione delle rispettive superfici.

**6.2) PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO (DAL 28.06.1977 AL 03.10.2001):**

(v. ALL. 3.6):

[redacted] iscritta alla cancelleria del Tribunale di Venezia con il n. 12629;

In forza di atto di compravendite a rogito di Notaio Pietro Maria De Mezzo - San Donà di Piave (VE), in data 28/06/1977, ai nn. 31073/8624;

registrato a San Donà di Piave (VE), in data 18/07/1977, ai nn. 1500;

trascritto a Venezia, in data 13/07/1977, ai nn. 10455/8445.

**Dati salienti desunti dal titolo di provenienza al precedente proprietario (ante ventennio)** della proprietà dell'area sulla quale è stato successivamente costruito il fabbricato "Condominio Saturno" di cui fanno parte gli immobili oggi pignorati (v. ALL. 3.6):

Parti venditrici:

a) Venditrice:

[redacted] iscritta alla cancelleria del tribunale di Udine con il n. 3838, rappresentata da [redacted]

b) Venditrice:

[redacted] iscritta alla cancelleria del tribunale di Treviso al n. 7555, rappresentata da [redacted]

Parte acquirente:

[redacted] rappresentata dal legale rappresentante [redacted]

Oggetto delle compravendite:

a) Compravendita:

[redacted] acquista dalla [redacted] le unità immobiliari così censite in catasto terreni del Comune di Caorle (VE):

foglio 38, mappale 47, Ha 2.17.20, RD L. 890,52 - RA L. 456,12;

foglio 38, mappale 206, Ha 7.16.40, RD L. 2937,24 - RA L. 1504,14;

totale: ha 9.33.60, RD L. 3827,76 - RA L. 1960,56;

i mappali 47 e 206 formano un unico corpo confinante da nord verso est in senso orario con via Selva Rosata, mappale 207, canale consorziale S. Croce, canaletta irrigua;

trattasi di terreno a forma di trapezio rettangolare avente per base il canale di S. Croce e per altezza la canaletta irrigua ed il confine con il mappale 207;

b) Compravendita:

[redacted] acquista dalla [redacted] le unità immobiliari così censite in catasto terreni del Comune di Caorle (VE):

foglio 38, mappale 209, Ha 2.01.59, RD L. 826,52 - RA L. 423,34;

foglio 38, mappale 207, Ha 1.07.70, RD L. 441,57 - RA L. 226,17;

totale: ha 309.29, RD L. 1268,09 - RA L. 649,51;

il mappale 207 confina da nord verso est in senso orario con via Selva Rosata, strada delle pecore, canale S. Croce, mappale 206;

il mappale 209, di forma triangolare e con al suo interno i mappali 478 e 479 che non vengono compravenduti, confina con via Selva Rosata, canale S. Croce, strada delle pecore;

Note sull'oggetto delle compravendite:

Le parti si danno reciprocamente atto di quanto segue:

mappale 209: terreno agricolo compreso in zona a verde inedificabile nel piano di fabbricazione del Comune di Caorle, avente al suo interno i mappali 478 e 479 di totali Ha 0.48.51, un depuratore con relativa servitù di passaggio;

mappali 206, 207, 47: coltivati e privi di qualsiasi opera, servizio e/o infrastruttura urbanistica, ma rientranti nel piano di fabbricazione come zona di potenziale sviluppo urbanistico futuro; sui terreni non esiste alcun diritto di prelazione;

Provenienza delle proprietà alle parti venditrici:

a) mappali 47 e 206: di proprietà della venditrice [REDACTED] in forza di atto di compravendita per Notaio Pietro Maria De Mezzo rep. n. 12047 in data 13.09.1973, registrato a San Donà di Piave il 25.09.1973 al n. 1856 vol. 48, trascritto a Venezia il 12.10.1973 ai nn. 17216/14036;

b) mappali 207 e 209: di proprietà della venditrice [REDACTED] in forza di atto di compravendita per Notaio Jovone rep. n. 8414 in data 13.08.1962, registrato a Legnano il 27.08.1962 al n. 285 vol. 147.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****I) Concessione edilizia per costruzione in sopraelevazione di fabbricato preesistente:**

Numero pratica: 243/1997

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: progettista e direttore dei lavori: geom. Suman Piergiovanni, Via delle pecore n. 35 - 30020 Caorle (VE);

Per lavori: di sopraelevazione del fabbricato in Caorle, Piazzetta Rialto, foglio 38, mappale 676, per la formazione di alloggi ad uso residenza turistica;

Oggetto: nuova costruzione;

Presentazione in data 03/02/1997 al n. di prot. 003326/406;

Rilascio in data 19/08/1997 al n. di prot. 243/97;

Abitabilità/agibilità in data 17/07/2000 al n. di prot. 028071;

**NOTE:**

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata (v. ALL. 5.1), si riassumono i dati salienti della pratica:

Domanda di concessione edilizia ai sensi della legge n. 10/1977 presentata dalla [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED] per nuova costruzione in sopraelevazione sul primo piano di fabbricato esistente (di proprietà [REDACTED] con strutture in elevazione in cemento armato (pilastri e travi), solai latero-cementizi, murature di tamponamento in laterizio con coibente e tavellame, copertura a falde in laterizio; il tutto, per la realizzazione di n. 5 alloggi di tipo residenziale turistico, privi di riscaldamento, con servizi igienici privi di aereazione diretta e dotati di impianto di ventilazione forzata, con allaccio a fognature esistenti, con approvvigionamento idrico dalla rete di acquedotto, con approvvigionamento elettrico dalla rete ENEL; finiture: intonaco civile interno ed esterno, serramenti in legno di tipo monoblocco con avvolgibili, pavimenti in ceramica (v. ALL. 5.4.2).

Variante al progetto iniziale: in data 23.06.1997 presentato progetto di sopraelevazione con copertura piana, in luogo di quella falde inizialmente prevista (v. ALL. 5.4.2).

Grafici di progetto approvati, costituenti parte integrante della concessione edilizia n. 243/97 del 19.08.1997 (v. ALL. 5.4.1):

planimetria generale (v. ALL. 5.4.3);

stato di fatto del corpo di fabbrica da sopraelevare: piante, prospetti, sezioni (v. ALL. 5.4.4);

stato di progetto (copertura a falde): piante, prospetti, sezioni (v. ALL. 5.4.5, ALL. 5.4.6);

stato di progetto variante (copertura piana): prospetti, sezioni (v. ALL. 5.4.7);

adeguamento rete fognaria: planimetria generale (v. ALL. 5.4.8);

tavola esplicativa legge n. 13/89 D.M. n. 236 del 14.06.1989 (v. ALL. 5.4.9).

Asseverazione inizio lavori in data 01.06.1998, corredata da nomina collaudatore e denuncia di opere in cemento armato (v. ALL. 5.4.12).

**II) Denuncia di attività edilizia per esecuzione di variante in corso d'opera:**

Numero pratica: 110/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: denuncia di inizio attività edilizia - D.I.A.

Note tipo pratica: progettista e direttore lavori: geom. Suman Piergiovanni - via delle pecore n. 35 - 30020 Caorle (VE);

Per lavori: variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 243/97 del 19.08.1997;

Oggetto: variante;

Presentazione in data 07/08/1998 al n. di prot. 24097/2838;

Abitabilità/agibilità in data 17/07/2000 al n. di prot. 028071;

**NOTE:**

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata (v. ALL. 5.1), si riassumono i dati salienti della pratica:

Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata dalla [REDACTED] persona del legale rappresentante [REDACTED] per varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n. 243/97, consistenti in modifiche asseverate conformi agli strumenti urbanistici vigenti ed al regolamento edilizio, non incidenti su volumetrie, destinazione d'uso, categoria edilizia, non alteranti la sagoma, e non in violazione della concessione edilizia rilasciata;

Varianti consistenti in: spostamento di alcune tramezzature divisorie interne per ottimizzare al meglio gli spazi, e nell'unificazione dei fori finestra;

rimane invariato il numero delle unità immobiliari e non viene modificata la superficie utile assentita (v. ALL. 5.5.1).

Grafici di progetto di variante costituenti parte integrante della DIA n. 110/98:

pianta piano primo, prospetti, sezioni (v. ALL. 5.5.2);

tabella comparativa delle modifiche apportate in variante (v. ALL. 5.5.3).

Lavori ultimati in data 16.06.2000 (v. ALL. 5.7).

Certificazione del direttore dei lavori in data 21.06.2000 presentata con il prot. n. 024546 attestante che il fabbricato oggetto della concessione edilizia n. 233/97 e della DIA n. 110/98 è adattabile ai sensi della legge n. 13 del 09.01.1989 e del successivo DM n. 236 del 14.06.1989 per quanto riguarda l'accessibilità e visitabilità dei locali da persone di ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali a seguito di sistemazione dei percorsi esterni, piccole opere edili di adattabilità interna ed installazione di servoscala motorizzato allo scopo di consentire il collegamento tra i piani (v. ALL. 5.7);

Certificato di collaudo in data 21.06.2000 presentato con il prot. n. 024546, collaudatore ing. Padovese Giovanni (v. ALL. 5.8).

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte (art. 9 legge n. 46 del 05.03.1990) in data 21.06.2000, presentato con il prot. n. 024546, sottoscritto dall'impresa esecutrice: [REDACTED] (v. ALL. 5.9).

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario alla regola d'arte (art. 9 legge n. 46 del 05.03.1990 - DM 20.02.1992 - DPR 19.04.1994 n. 392) in data 21.06.2000, presentato con il prot. n. 024546, sottoscritto dall'impresa esecutrice: [REDACTED] (v. ALL. 5.10).

Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e planimetria catastale presentata in data 21.06.2000 con il prot. n. 024546 (v. ALL. 5.12).

Certificato di Abitabilità rilasciato in data 17.07.2000 prot. n. 028071 con riferimento alla pratica edilizia n. 243/97 ed alla DIA n. 110/98 (v. ALL. 5.6).

**III) Interventi di edilizia libera per manutenzione di parti comuni condominiali:**

Numero pratica: 494/2016

Intestazione:

Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera

Note tipo pratica: progettista, coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei lavori: per. ind. Toffoli Maurizio - Via Trieste n. 20 - Gruaro (VE);

impresa esecutrice:

Per lavori: di manutenzione straordinaria su parti comuni del fabbricato del Condominio Saturno in via Selva Rosata n. 3 - Caorle (VE);

Presentazione in data 18/11/2016 al n. di prot. 0036143/A;

**NOTE:**

Lavori risultati in corso alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) nel fabbricato condominiale, ma non nell'ala corrispondente alla scala E in cui è ubicata l'abitazione pignorata.

Tipologia di intervento: manutenzione straordinaria (art. 3, co. 1, lett b DPR 380/2001).

Lavori consistenti in: risanamento delle facciate esterne, ridipintura di pareti, risanamento di facciate e pavimentazioni esterne, asseverati dal progettista come conformi agli strumenti urbanistici approvati ed al regolamento edilizio vigente, compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico, non interessanti parti strutturali dell'edificio.

Interventi di manutenzione da attuarsi sulla totalità delle facciate: sostituzione paraspigoli delle aperture, rimozione delle parti di rivestimento ammalorate, ripristino di rasature, colorazione di pareti; rifacimento e modifica di scarichi di acque meteoriche nella porzione ad est, con installazione di grondaia perimetrale esterna per il convogliamento delle acque delle terrazze attraverso pluviali fino a terra; ulteriori manutenzioni: guaina del tetto; ringhiere esterne con posa di idonee pitture; interventi necessari per infiltrazioni di acqua nei solai del condominio.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]:****Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

L'assetto dell'abitazione riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) risulta difforme rispetto alle previsioni del progetto approvato, come si desume dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto in ALL. 6.5;

in esito ad analisi comparata dello stato dei luoghi e della documentazione tecnico amministrativa disponibile (v. ALL. 5.5.2, ALL. 5.5.3), si desume che sono state realizzate nell'abitazione le seguenti modifiche non assentite, evidenziate in colore rosso nella planimetria in ALL. 6.5 pag. 4:

**1) chiusura del portoncino di ingresso** all'appartamento dal corridoio condominiale; l'intervento ha modificato abusivamente sia l'assetto dello spazio comune, con concreta soppressione dell'ingresso all'appartamento int. n. 2 della scala E, sia l'assetto dei locali interni dell'unità immobiliare, ai quali si accede attraverso il portoncino dell'appartamento adiacente int. n. 1 ed il vano di cui al successivo punto 2);**2) apertura di vano nella parete divisoria** del locale ingresso-soggiorno dall'adiacente abitazione della stessa proprietà (non pignorata), con realizzazione di unico appartamento in luogo delle 2 originarie abitazioni distinte e dotate di separati ingressi; l'intervento ha alterato abusivamente l'originaria autonomia nonché l'assetto spaziale e funzionale di entrambe le unità immobiliari, con modifiche anche nei rispettivi impianti elettrici, che risultano ora afferenti ad un unico contatore (ubicato nel vano scala al piano terra);**3) realizzazione di parete** che divide trasversalmente l'originario locale ingresso-soggiorno-cucina, con realizzazione del locale "camera 2" dotato di porta-finestra e con superficie utile netta pari ad 8,75 mq, e del locale cieco residuo di ingresso-soggiorno-cucina; l'intervento ha modificato abusivamente la distribuzione interna, dando luogo a spazi non abitabili in quanto contra-



stanti con le prescrizioni del vigente regolamento edilizio (v. ALL. 5.13); infatti la camera 2 non presenta i requisiti per l'abitabilità, stante la superficie utile inferiore a quella minima pari a 9,00 mq (v. art. 122 regolamento edilizio in ALL. 5.13 pagg. 56-57); inoltre, lo spazio residuo cieco del soggiorno con angolo cucina presenta una superficie utile netta di 10,45 mq, inferiore a quella minima di 14,00 mq ammessa per la residenza turistica non stabile (v. art. 123 regolamento edilizio in ALL. 5.13 pag. 57).

**Le difformità riscontrate non sono sanabili e devono essere regolarizzate**, attraverso l'esecuzione delle opere edili ed impiantistiche necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi originario e conforme al progetto approvato.

Irregolarità riscontrate e relative opere da eseguire per la regolarizzazione:

**1) IRREGOLARITA':**

avvenuta tompagnatura del portoncino di ingresso sul corridoio comune condominiale; regolarizzabile mediante: ripristino del portoncino di ingresso;

opere per la regolarizzazione: demolizione del pannello di tompagnatura, ripristino delle finiture del vano di passaggio, opere connesse preliminari e consequenziali;

i costi delle opere di ripristino del portoncino di ingresso sono stati determinati nel computo metrico estimativo in ALL. 8.6.1.

Costi stimati: **€ 170,00=.**

**2) IRREGOLARITA':**

avvenuta apertura di vano di comunicazione e passaggio nella parete divisoria dall'appartamento adiacente;

regolarizzabile mediante: chiusura del vano e ripristino della parete divisoria;

opere per la regolarizzazione: ripristino della parete divisoria e finitura della superficie sul lato interno all'appartamento pignorato, con opere connesse preliminari e consequenziali;

i costi delle opere di ripristino della parete divisoria sono stati determinati nel computo metrico estimativo in ALL. 8.6.2.

Costi stimati: **€ 850,00=.**

**3) IRREGOLARITA':**

avvenuta realizzazione di tramezzatura divisoria all'interno del locale ingresso-soggiorno-cucina; regolarizzabile mediante: eliminazione della tramezzatura e ripristino del locale originario;

opere per la regolarizzazione: demolizione della tramezzatura, rifacimento pavimentazione dell'intero locale, riprese di intonaco, tinteggiatura dell'intero locale, opere connesse preliminari e consequenziali;

i costi delle opere edili per il ripristino sono stati determinati nel computo metrico in ALL. 8.6.3;

costi stimati: **€ 3.000,00=.**

**4) IRREGOLARITA':**

avvenuta realizzazione di modifiche del preesistente impianto elettrico, in conseguenza delle modifiche di cui alle irregolarità 2) e 3);

regolarizzabile mediante: ripristino delle linee elettriche e del contatore ENEL;

opere per la regolarizzazione: revisione dell'impianto elettrico del locale ingresso-soggiorno-cucina, spostamento di punti luce e prese della parete demolita, aggiunta di contatore ENEL a servizio dell'appartamento, certificazione di conformità dell'impianto elettrico ripristinato;

i costi delle opere per la modifica, la revisione e la nuova certificazione di conformità dell'impianto elettrico, ivi compresa la fornitura in opera di nuovo centralino con contatore ENEL, sono stati desunti da preventivi-offerta acquisiti presso ditte locali abilitate (v. ALL. 8.7);

in via prudenziale, si è assunto l'importo del preventivo più oneroso tra quelli acquisiti, in cifra tonda pari ad **€ 1.600,00=** (v. ALL. 8.7.1).

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

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Lottizzazione
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 335 del 26.07.1979 e successive integrazioni e modifiche;
Zona omogenea:	C2/1 zona residenziale turistica di nuova formazione
Norme tecniche di attuazione:	dello strumento urbanistico attuativo approvato - piano di attuativo di lottizzazione (v. ALL. 5.3);
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia bilaterale tra il Comune di Caorle (VE) ed il costruttore TESTON SPA
Estremi delle convenzioni:	ai sensi art. 28 L. 1150 del 17.08.1942
Obblighi derivanti:	realizzazione a cura e spese del costruttore TESTON SPA, con successiva cessione gratuita al Comune di Caorle, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo pagamento oneri di urbanizzazione secondaria; nel dettaglio, gli obblighi si desumono da n. 2 atti di convenzione bilaterale redatti dal Notaio Carlo Bordieri, più avanti menzionati e richiamati in ALL. 3.7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	Dal certificato di destinazione urbanistica si desume che nella zona C2 sono ammessi edifici con destinazione per la residenza stabile e turistica, nonché per attrezzature e servizi connessi; sono consentiti il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti; i nuovi interventi edilizia sono subordinati all'esistenza di piano di lottizzazione approvato (v. ALL. 5.3).

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**

Gli immobili oggi pignorati fanno parte di fabbricato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

concessione edilizia n. 243/97 del 19.08.1997 (v. ALL. 5.4.1);

DIA n. 110/98 del 07.08.1998 per variante in corso d'opera a concessione n. 243/97, con relazione asseverata del progettista sulla conformità delle opere agli strumenti urbanistici (v. ALL. 5.5).

Da certificazione in data 13.02.2017 si desume che non risulta avviato alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio nei confronti delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 5.2).

**Strumenti urbanistici vigenti:**

Dal certificato di destinazione urbanistica in data 06.02.2017 prot. n. 003493 (v. ALL. 5.3) si desume che l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (mappale 676 del foglio 38) risulta compresa all'interno del Piano di Lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 335 del 26.07.1979 e con delibera di Giunta Regionale n. 494 del 29.01.1980, e convenzionato con atto del Notaio Bordieri di Jesolo (VE) del 20.06.1981 rep. n. 15168; tale atto risulta integrato e parzialmente modificato in esecuzione alla delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 02.12.1997, con atto dello stesso Notaio Bordieri del 16.03.1998 rep. n. 65746.

I dati salienti dei su citati atti del Notaio Carlo Bordieri relativi alle convenzioni edilizie di tipo bilaterale stipulate tra il Comune di Caorle e la società [REDACTED]

[REDACTED] aventi ad oggetto il piano di lottizzazione dell'area, sono stati sintetizzati, in esito alla consultazione dei titoli, nelle schede in ALL. 3.7, corredate da grafici esplicativi, rispettivamente:

**I) convenzione edilizia iniziale:**

atto di convenzione bilaterale del 20.06.1981 rep. n. 15168, racc. n. 6847;

registrato a San Donà di Piave (VE) il 09.07.1981 al n. 2767 vol. 62;

trascritto a Venezia il 16.07.1981 RG n. 13008, RP n. 10601 (v. ALL. 3.7 pag. 1);

**II) convenzione edilizia integrativa:**

atto di convenzione integrativa del 16.03.1998 rep. n. 65746, racc. 22596;

trascritto a Venezia il 27.03.1998 RG n. 7425, RP n. 5043 (v. ALL. 3.7 pag. 2);

grafici esplicativi con individuazione catastale delle aree oggetto delle convenzioni, su estratto di mappa catastale originario nonché su estratto di mappa attuale (v. ALL. 3.7 pag. 3).

Dal certificato di destinazione urbanistica si desume inoltre che, ai sensi del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato, il mappale 676 del foglio 38 ricade in aree definite a "Rilevanza del fenomeno di subsidenza da alta ad altissima" ed in aree a "Pericolosità idraulica" (v. ALL. 5.3).

## Descrizione:

Corpo unico: abitazione + posto auto scoperto

**1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [redacted] Piena proprietà  
[redacted]**2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [redacted] Piena proprietà  
[redacted]

E' posto al piano: primo (abitazione); terra (posto auto scoperto);  
L'edificio è stato costruito nel 1997-1998 (soprelevazione);  
L'unità immobiliare abitazione è identificata con il numero di interno 2;  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73 - 2,74;  
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno.  
Stato di manutenzione generale: sufficiente.

**DESCRIZIONE:****ABITAZIONE:**

L'abitazione è ubicata nell'ala sud-est del Condominio Saturno, afferente alla scala E con accesso dalla Piazzetta Rialto attraverso portico sul quale si apre il portone di ingresso al vano scala (v. ALL. 2.1 pagg. 2-3; ALL. 2.2; ALL. 2.7; ALL. 6.1 foto n. 9-10-15-16-17-18-27).

L'appartamento prospetta sul fronte sud-est del corpo di fabbrica, con affaccio su area scoperta condominiale a verde con prato alberato (v. ALL. 6.1 foto da n. 20 a n. 26).

Dal portico, attraverso il portone di ingresso n. 2, si accede all'atrio ed alla rampa di scala afferente a pianerottolo ed a corridoio comune agli appartamenti del primo piano (v. ALL. 6.1 foto da n. 28 a n. 40).

Il vano di ingresso all'abitazione, corrispondente all'interno n. 2 del corridoio a destra di chi proviene dalla scala, alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) è risultato chiuso con pannello di tompagnatura, evidenziato sul perimetro da soluzione di continuità nella finitura della parete, nonché dall'assenza di battiscopa a pavimento (v. ALL. 6.1 foto da n. 41 a n. 44).

I locali interni dell'abitazione pignorata sono risultati accessibili dal portoncino di ingresso dell'unità abitativa adiacente, corrispondente all'interno n. 1 del corridoio comune, censita in catasto con il subalterno 172, di proprietà degli esecutati e non pignorata (v. ALL. 6.1 foto n. 42-43-45).

Attraverso il portoncino n. 1 si accede al locale ingresso-soggiorno-cucina dell'abitazione non pignorata (v. ALL. 6.1 foto n. 46); sul lato a sinistra di chi entra è presente un ampio vano che crea continuità spaziale con il locale ex-ingresso-soggiorno-ex-cucina dell'abitazione pignorata; sul piano di calpestio, in corrispondenza di tale vano, è visibile rappezzo nella pavimentazione (v. ALL. 6.1 foto n. 47-48-53-54-55-56); nell'attuale locale ex-ingresso-soggiorno-ex-cucina dell'abitazione pignorata, a pianta ad L e privo di finestre, sul lato interno della parete confinante con il corridoio condominiale è presente l'originario portoncino di ingresso, tompagnato sul lato opposto (v. ALL. 6.1 foto n. 48-49-50-51); nell'angolo a sinistra del portoncino dismesso è ubicato lo spazio destinato ad angolo cucina, con relative predisposizioni (v. ALL. 6.1 foto n. 50-57).

Di fronte al portoncino dismesso è presente una parete dotata di porta, che separa lo spazio cieco dell'attuale ex-ingresso-soggiorno-ex-cucina dalla camera, dotata di porta-finestra afferente al terrazzo (v. ALL. 6.1 foto n. 58-61; da n. 63 a 78).

Il locale ex-ingresso-soggiorno-ex-cucina comunica, mediante vano-porta, con locale a pianta rettangolare che disimpegna il bagno e la camera 1 (v. ALL. 6.1 foto n. 79-80-94-95-96-97-112).

La camera 1 da letto, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sul terrazzo prospiciente il fronte sud del fabbricato (v. ALL. 6.1 foto da n. 81 a n. 93).

Il bagno, a pianta rettangolare e privo di aperture esterne, è accessoriato con lavello, wc, bidet, cabina doccia, lavatrice, scaldacqua elettrico, estrattore di aria (v. ALL. 6.1 foto da n. 98 a n. 111).

Il terrazzo, a pianta rettangolare con affaccio sull'area scoperta a verde prospiciente il fronte sud-est del fabbricato (v. ALL. 6.1 foto da n. 113 a n. 119), è accessibile dalla porta-finestra della camera 2 ed è privo di cancelletto divisorio dalla superficie di pertinenza dell'adiacente abitazione non pignorata di proprietà degli esecutati (v. ALL. 6.1 foto n. 113-114; da n. 120 a n. 126).

Sul piano di calpestio del terrazzo, in posizione antistante la porta-finestra della camera 2, afferisce una tubazione di scarico pluviale discendente, che convoglia acque meteoriche provenienti dal lastrico di copertura del fabbricato (v. ALL. 6.1 foto da n. 127 a n. 130).

#### **POSTO AUTO SCOPERTO:**

Il posto auto scoperto pignorato è ubicato a quota stradale nella Piazzetta Rialto, in posizione immediatamente antistante il portico sul quale si apre il portone di ingresso alla scala E, e consiste in una porzione di parcheggio a pianta rettangolare insistente su piano di calpestio asfaltato, perimetrata da strisce orizzontali (v. ALL. 2.7; ALL. 6.1 foto da n. 131 a n. 136).

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:**

#### **LOCALI INTERNI DELL'ABITAZIONE:**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) l'abitazione è risultata in buone condizioni generali negli spazi interni; gli elementi costitutivi dei locali, tutti di buona qualità e di recente realizzazione (infissi esterni ed interni, finiture di pareti e soffitti, pavimenti, rivestimento in piastrelle del bagno, apparecchi igienico-sanitari, componenti impiantistici ispezionabili de visu) sono risultati prevalentemente in buono stato di conservazione e manutenzione, ad esclusione di alcune situazioni localizzate:

#### **Ex-ingresso-soggiorno-ex-cucina:**

##### **pavimento:**

diffusa presenza di fessurazioni e spaccatura nelle piastrelle ceramiche, con localizzati distacchi dal supporto, maggiormente accentuati sulla superficie antistante la zona ex-cucina (v. ALL. 6.1 foto n. 59-60) ed in prossimità dell'angolo compreso tra la parete divisoria dalla camera 2 e la parete di separazione dall'appartamento adiacente non pignorato (v. ALL. 6.1 foto n. 54-55-56);

#### **Camera 2:**

##### **parete:**

localizzato deterioramento dello strato di finitura superficiale nella parte basamentale (soprastante il battiscopa) della parete perimetrale esterna a destra della porta-finestra, nonché nell'angolo adiacente, con segni di umidità proveniente dal terrazzo (v. ALL. 6.1 foto n. 70-71);

##### **pavimento:**

presenza di spaccature nelle piastrelle ceramiche, localmente distaccate dal supporto e conseguentemente asportate dalla superficie immediatamente antistante la porta-finestra, laddove risulta a vista il sottofondo (v. ALL. 6.1 foto da n. 72 a n. 77);

#### **TERRAZZO:**

##### **tubazione di scarico pluviale adiacente al pilastro:**

presenza di fessurazioni, con conseguente malfunzionamento durante le precipitazioni, fuoriuscita di acque meteoriche all'esterno della tubazione e rischio di infiltrazioni negli elementi costruttivi, sia all'attacco con il solaio di copertura del terrazzo, sia sulla superficie laterale del pilastro, ed altresì all'attacco tra il pilastro ed il piano di calpestio del terrazzo (v. ALL. 6.1 foto da n. 127 a n. 130);

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>latero-cementizi</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola o doppia ad anta-ribalta</b> materiale: <b>legno; vetri termocamera</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno; legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia foderà</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche (ex-ingresso-soggiorno-ex-cucina)</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche (camera 2)</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica (bagno)</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche (disimpegno, camera 1)</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>maniglia, serratura con mandate</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
------------	--

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare**

Note:

Risulta disponibile la certificazione di conformità dell'originario impianto elettrico dell'unità immobiliare (v. ALL. 5.9); tuttavia, considerate le successive modifiche apportate all'impianto in conseguenza del collegamento fisico e spaziale dell'unità immobiliare pignorata con quella adiacente, della realizzazione della tramezzatura che ha dato luogo alla camera 2, nonché della presenza di un unico contatore ENEL che registra i consumi di entrambe le unità immobiliari, in sede di esecuzione delle opere edili di ripristino conformità si rende necessaria a revisione dell'impianto elettrico dell'unità pignorata e la successiva nuova certificazione di conformità (v. ALL. 8.7).

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **certificazione disponibile**

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La consistenza del corpo unico (abitazione + posto auto scoperto) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

**superfici reali dei locali principali (locali residenziali):**

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pilastri, pareti perimetrali esterne (per l'intero spessore, inferiore a 50 cm), pareti di confine con unità immobiliari adiacenti e/o con spazi comuni condominiali (per la metà dello spessore);

**superfici reali del terrazzo e del posto auto scoperto:**

singolarmente determinate separatamente dalla superficie dei locali interni.

le superfici reali lorde considerate, evidenziate con differenti colori nella planimetria in ALL. 6.3, sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo in sito, di cui alla planimetria quotata in ALL. 6.4;

**superfici equivalenti (ragguagliate):**

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo coefficiente di ragguaglio;

**superficie commerciale:**

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate), ed è risultata pari a **47,94 mq**;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale principale	sup reale lorda	1,00	41,75	€ 1.957,00
terrazzo	sup reale lorda	0,30	2,29	€ 1.957,00
posto auto scoperto	sup reale lorda	0,30	3,90	€ 1.957,00

**47,94**

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio:**

Periodo: 1° semestre 2016 (v. ALL. 8.1)

Zona: Caorle (VE) - B2 centrale - zona balneare

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00



**Accessori:**

unico (abitazione+posto auto scoperto)

1. posto auto scoperto

posto al piano terra composto da porzione di parcheggio a quota stradale -

Sviluppa una superficie complessiva di 13.00 mq

Valore a corpo: € 0

Il posto auto scoperto consiste in uno spazio esterno accessorio all'abitazione, singolarmente identificato in catasto (v. ALL. 2.9, ALL. 2.12);

è ubicato nella Piazzetta Rialto ed insiste su un'area pianeggiante asfaltata delimitata da strisce orizzontali;

l'accessorio posto auto scoperto è stato valutato nell'ambito del corpo unico, cioè unitamente all'abitazione cui afferisce;

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Nella stima del lotto (unico, costituito da abitazione + posto auto scoperto) sono stati adottati sequenzialmente i criteri A), B), C), D) di seguito esposti:

**A) Stima mediante il criterio del confronto di mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.)**, in applicazione della norma UNI 11612:2015 che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.);

il procedimento estimativo M.C.A. si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, comparabili per caratteristiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi desunti da atti pubblici di compravendita (v. ALL. 8.5.1);

applicando la procedura di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il valore totale nel libero mercato degli immobili pignorati; conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nella scheda di calcolo in ALL. 8.5.2 che si richiama integralmente;

**B) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento M.C.A. con:**

-- i valori unitari medi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)

dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1), come richiesto al punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

-- i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati disponibili (v. ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4);

**C) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima**, tenendo conto essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico M.C.A., e determinazione del più probabile valore degli immobili pignorati nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario (VU in €/mq) per la consistenza in termini di superficie commerciale (SC in mq);

**D) Decurtazioni, dal valore complessivo stimato di cui al punto C), dei seguenti importi:**

importo forfettario del 15% prescritto al punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

importo delle spese condominiali risultate insolte dalla documentazione acquisita (v. ALL. 4.3);

importi corrispondenti ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'abitazione (eliminazione di modifiche interne non assentite e non conformi, con ripristino dello stato dei luoghi originario (v. ALL. 8.6.1, ALL. 8.6.2, ALL. 8.6.3, ALL. 8.7);

**Elenco fonti di documenti:**

Catasto di Venezia (v. ALL. 2);  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.2; ALL. 3.6; ALL. 3.7; ALL. 3.8);  
Uffici del Registro di Portogruaro (VE) - Direzione Provinciale di Venezia (v. ALL. 3.5);  
Ufficio Tecnico di Comune di Caorle (VE) (v. ALL. 5);  
Archivio Notarile di Venezia (v. ALL. 3.1);  
Ufficio Anagrafe del Comune di Rosà (VI) (v. ALL. 3.3.1);  
Ufficio Anagrafe del Comune di Marostica (VI) (v. ALL. 3.3.2);  
Ufficio Anagrafe del Comune di Thiene (VI) (v. ALL. 3.4);  
[REDACTED] (v. ALL. 4);

**Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:**

**OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1);  
Quotazioni Borsinoimmobiliare.it (v. ALL. 8.2);  
Quotazioni Immobiliare.it (v. ALL. 8.3);  
Quotazioni Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.4);

**FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (RECENTI COMPRAVENDITE):**

banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 18 mesi ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale turistico siti in Caorle (VE) - località Duna Verde, assunti come immobili di confronto a supporto della stima (v. ALL. 8.5.1);;

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

Caorle (VE), zona balneare (indistinta) a destinazione principale residenziale turistica;  
tipologia prevalente: abitazioni civili in buono stato;  
parametri medi in €/mq desunti dalle varie fonti risultate disponibili:  
**1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1):**  
min = €/mq 2.100,00 max = €/mq 2.500,00 medio = €/mq 2.300,00;  
**2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.2):**  
min = €/mq 1.889,00 max = €/mq 2.698,00 medio = €/mq 2.293,00;  
**3) Immobiliare.it (v. ALL. 8.3):**  
medio = €/mq 2.775,00 (prezzo medio di immobili in vendita)  
applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:  
medio = €/mq 2.358,75;  
**4) Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.4):**  
medio = €/mq 2.550,00 (prezzo medio di immobili in vendita)  
applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:  
medio = €/mq 2.167,50;

dal raffronto tra i dati indicati ai punti 1), 2), 3), 4) di cui sopra, si desume il parametro medio di zona pari ad € 2.279,81= riferibile ad abitazioni civili in buono stato site in zona balneare (indistinta) del Comune di Caorle (VE).

**8.2 Valutazione corpi:****Corpo unico:****Abitazione di tipo civile [A2] + posto auto scoperto [C6]**

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad € 1.957,00= è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

**A) Risultanze del procedimento di stima secondo M.C.A. (Market Comparison Approach):**

si richiamano le risultanze del procedimento dettagliato nelle tabelle in ALL. 8.5.2:

V = valore stimato = € 93.830,47=

considerata:

SC = superficie commerciale = 47,94 mq

Si è determinato:

VU = valore unitario = € 93.830,47 / 47,94 mq = €/mq 1.957,41 arrotondato ad €/mq 1.957,00;

**B) Raffronto del valore unitario di cui al punto A) con i valori unitari medi di zona** desunti dalle fonti disponibili (v. elenco a pag. 26):

valore unitario medio O.M.I. Agenzia Entrate = €/mq 2.300,00=;

valore unitario medio risultante dalla media aritmetica dei valori unitari medi di cui ai punti 1), 2), 3), 4) a pag. 26 = €/mq 2.279,81=;

quest'ultimo valore unitario medio è più elevato rispetto a quello risultante dal procedimento scientifico M.C.A. di cui al precedente punto A), poiché le fonti 1), 2), 3), 4) indicano genericamente i parametri medi riferiti alla "zona balneare di Caorle" considerata indistintamente, vale a dire senza alcuna differenziazione al suo interno;

è necessario precisare che la generica "zona balneare di Caorle" è localizzata in una fascia territoriale parallela alla costa ed estesa dalla spiaggia immediatamente a levante del centro storico di Caorle, fino a Porto S. Margherita ed oltre, fino alla località Duna Verde in cui sono siti gli immobili pignorati; le fonti su citate non forniscono parametri medi specificamente riferiti alla località Duna Verde, che risulta decentrata e differisce per caratteristiche dalle sottozone di maggiore pregio, prossime ai centri di Caorle e S. Margherita;

per questi motivi, si ritiene che i valori unitari medi di zona elencati a pag. 26 siano da ritenersi puramente indicativi e che non possano essere correttamente applicati nella stima;

**C) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:**

tenendo conto delle considerazioni di cui al punto B), ed altresì della validità scientifica degli esiti del procedimento estimativo M.C.A., che si basa su dati attendibili del mercato locale (prezzi di compravendite realmente effettuate in zona Duna Verde, riportati nella tabella in ALL. 8.5.1), si è ritenuto opportuno applicare nella stima il valore unitario VU pari ad €/mq 1.957,00=;

pertanto, il valore complessivo stimato risulta:

V = valore stimato = VU \* SC = €/mq 1.957,00 \* 47,94 mq = € 93.810,75=;

**D) Detrazioni di vari importi dal valore complessivo stimato nel punto C):**

riduzione del 15% prescritta nel mandato = € 14.071,61=;

detrazione rimborso spese condominiali insolite = € 4.106,84=;

detrazioni di costi per opere di regolarizzazione urbanistico-edilizia, per l'eliminazione di vari abusi non sanabili attuati all'interno dell'abitazione; i costi sono stati singolarmente elencati nella tabella di cui al punto 8.3, con indicazione dei riferimenti (computi metrici estimativi dei costi di opere edili; preventivi per opere relative all'impianto elettrico).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale principale	41,75	€ 1.957,00	€ 81.704,75
terrazzo	2,29	€ 1.957,00	€ 4.473,70
posto auto scoperto	3,90	€ 1.957,00	€ 7.632,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.810,75
Valore corpo			€ 93.810,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.810,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.810,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico (abitazione+posto auto scoperto)	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nesso posto auto scoperto [C6]	47,94	€ 93.810,75	€ 93.810,75

**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% )	€ 14.071,61
Detrazione per rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (v. ALL. 4.3)	€ 4.106,84
Detrazione spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'abitazione (e-eliminazione abusi non sanabili): costi opere ripristino portoncino ingresso (v. ALL. 8.6.1)	€ 170,00
costi opere ripristino parete divisoria appartamento (v. ALL. 8.6.2)	€ 850,00
costi opere ripristino locale ingresso-soggiorno-cucina (v. ALL. 8.6.3)	€ 3.000,00
costi opere revisione e certificazione impianto elettrico (v. ALL. 8.7)	€ 1.600,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 70.012,30</b>
---	--------------------

**ELENCO ALLEGATI:****ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 28.11.2016 (pagg. 1-9)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione incarico in data 02.12.2016 (pagg. 1-4)
- **ALL. 1.3:** Corrispondenza con tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.4:** Corrispondenze con le parti, i rappresentanti, il custode (pagg. 1-5)
- **ALL. 1.5:** Verbale di accesso presso l'immobile pignorato in data 03.02.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.6:** Modulo con dichiarazioni e recapito telefonico dell'esecutato [REDACTED] (unica pag.)

**ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale dei beni immobili pignorati:**

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale del fabbricato di cui fanno parte i beni immobili pignorati (pagg. 1-3)  
(elaborazioni su immagini satellitari e su veduta stradale, estratte da Google Maps)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato di cui fanno parte i beni immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)  
(elaborazioni su immagine satellitare estratta da Google Maps e su estratto di mappa catastale)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale al 03.12.2016 (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente al fabbricato (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico catastale datato 05.11.2014 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.6:** Elenco subalterni catastali (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.7:** Elaborato planimetrico con individuazione degli immobili pignorati (unica pag.)
- **ALL. 2.8:** Visura catastale dell'abitazione in data 03.12.2016 (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.9:** Visura catastale del posto auto scoperto al 03.12.2016 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.10:** Visura catastale dell'area di base del fabbricato al 18.01.2017 (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.11:** Planimetria catastale dell'abitazione datata 03.03.2000 (unica pag.)
- **ALL. 2.12:** Planimetria catastale del posto auto scoperto datata 30.08.2000 (unica pag.)
- **ALL. 2.13:** Identificazione catastale unità immobiliari confinanti con l'abitazione pignorata:
  - ALL. 2.13.1:** Visura catastale p.lla 676 sub. 171 (vano scala e corridoio) (pagg. 1-3)
  - ALL. 2.13.2:** Visura catastale p.lla 676 sub. 172 (abitazione) (pagg. 1-4)
  - ALL. 2.13.3:** Visura catastale p.lla 676 sub. 174 (abitazione) (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.14:** Identificazione catastale unità immobiliari confinanti con il posto auto scoperto:
  - ALL. 2.14.1:** Visura catastale p.lla 676 sub. 2 (corte) (pagg. 1-5)
  - ALL. 2.14.2:** Visura catastale p.lla 676 sub. 178 (posto auto scoperto) (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.15:** Identificazione catastale unità immobiliari soppresse che hanno originato le attuali:
  - ALL. 2.15.1:** Visura catastale ex sub.57 (ha originato sub. 173 abitazione) (pagg. 1-2)
  - ALL. 2.15.2:** Visura catastale ex sub. 4 (ha originato sub. 177 posto auto) (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.16:** Identificazione catastale unità immobiliari di terreni che, a seguito di lottizzazione attuata dal precedente proprietario, hanno originato l'attuale area di base del fabbricato:
  - ALL. 2.16.1:** Visura catastale p.lla 47 (pagg. 1-2)
  - ALL. 2.16.2:** Visura catastale p.lla 206 (pagg. 1-2)

**ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso dei beni immobili pignorati:**

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà agli esecutati:
  - ALL. 3.1.1:** Richiesta inoltrata all'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia (pagg. 1-5)
  - ALL. 3.1.2:** Copia atto per Notaio De Mezzo del 03.10.2001 (pagg. 1-13)
  - ALL. 3.1.3:** Nota di trascrizione atto Notaio De Mezzo del 03.10.2001 (pagg. 1-3)
- **ALL. 3.2:** Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.01.2017:
  - ALL. 3.2.1:** Ispezione su unità immobiliare abitazione (pagg. 1-2)
  - ALL. 3.2.2:** Ispezione su unità immobiliare posto auto scoperto (pagg. 1-2)
  - ALL. 3.2.3:** Ispezione su soggetto [REDACTED] (pagg. 1-3)
  - ALL. 3.2.4:** Ispezione su soggetto [REDACTED] (pagg. 1-3)
  - ALL. 3.2.5:** Nota di trascrizione contro gli esecutati (ipoteca giudiziale su altri immobili) (pagg. 1-2)

- **ALL. 3.3:** Accertamento dello stato civile dell'esecutato [REDACTED]
  - ALL. 3.3.1:** Comune di Rosà (VI) Anagrafe: dati anagrafici rilasciati, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-3)
  - ALL. 3.3.2:** Comune di Marostica (VI): Anagrafe: estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-4)
- **ALL. 3.4:** Accertamento dello stato civile dell'esecutato [REDACTED]  
Comune di Thiene (VI): estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-4)
- **ALL. 3.5:** Accertamento della sussistenza di contratti di affitto e/o di locazione registrati:  
Attestazione di inesistenza di contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili pignorati rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Territoriale di Portogruaro, e relativa richiesta inoltrata (pag. 1-4)
- **ALL. 3.6:** Scheda riassuntiva dei dati salienti del titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario [REDACTED] (ante ventennio), corredata da elaborati planimetrici esplicativi (pagg. 1-3)
- **ALL. 3.7:** Scheda riassuntiva dei dati salienti di titoli relativi a convenzioni edilizie aventi ad oggetto il piano di lottizzazione dell'area in cui sono ubicati gli immobili oggi pignorati, corredata da elaborati planimetrici esplicativi (pagg. 1-3)
- **ALL. 3.8:** Nota di trascrizione di convenzione edilizia (pag. 1-2)

ALL. 4: Situazione condominiale dei beni immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Informazioni fornite dall'Amministrazione del Condominio Saturno e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.2:** Regolamento del Condominio Saturno (pagg. 1-11)
- **ALL. 4.3:** Riepilogo spese condominiali relative all'immobile pignorato di proprietà [REDACTED] (unica pag.)
- **ALL. 4.4:** Bilancio consuntivo 2015 e riparto consuntivo; preventivo 2016 e riparto preventivo; situazione finanziaria, rate da versare, registro uscite (pagg. 1-24)
- **ALL. 4.5:** Preventivo lavori straordinari di dipintura esterna del Condominio Saturno, richiesta di costituzione di fondo straordinario ai sensi della L. 220/12, riparto e rate (pagg. 1-8)
- **ALL. 4.6:** Verbale di assemblea condominiale ordinaria in data 02.04.2016 (pagg. 1-6)
- **ALL. 4.7:** Verbale di assemblea condominiale straordinaria in data 29.10.2016 (pagg. 1-6)
- **ALL. 4.8:** Verbale di assemblea condominiale straordinaria in data 03.12.2016 (pagg. 1-4)

(da ALL.4.2 ad ALL.4.8: documenti forniti dall'Amministrazione del "Condominio Saturno": [REDACTED])

ALL. 5: Situazione edilizia, urbanistica, vincolistica dei beni immobili pignorati:

- **ALL. 5.1:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (pagg. 1-3)
- **ALL. 5.2:** Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e relativa richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (pagg. 1-4)
- **ALL. 5.3:** Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (pagg. 1-6)
- **ALL. 5.4:** Pratica di concessione edilizia per lavori di sopraelevazione di fabbricato (1997):
  - ALL. 5.4.1:** Concessione edilizia n. 243/97 rilasciata in data 19.08.1997 (pagg. 1-2)
  - ALL. 5.4.2:** Atti estratti dalla pratica di concessione edilizia n. 243/97 (pagg. 1-25)
  - ALL. 5.4.3:** Grafici di progetto: planimetria generale (pagg. 1-4)
  - ALL. 5.4.4:** Grafici di progetto: stato di fatto (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.4.5:** Grafici di progetto: stato di progetto - piante, prospetti, sezioni (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.4.6:** Grafici di progetto da modificare - piante, prospetti, sezioni (pagg. 1-4)
  - ALL. 5.4.7:** Grafici di progetto in variante: soluzione copertura piana (pagg. 1-3)
  - ALL. 5.4.8:** Grafici di progetto: adeguamento rete fognaria (pagg. 1-4)
  - ALL. 5.4.9:** Grafici di progetto: tavola esplicativa L. 13/89 (pagg. 1-2)

**ALL. 5.4.10:** Denuncia di variazione di fabbricato urbano all'U.T.E. (pagg. 1-2)  
**ALL. 5.4.11:** Planimetria catastale fabbricato oggetto di variazione (unica pag.)  
**ALL. 5.4.12:** Inizio lavori, nomina collaudatore, denuncia opere in c.a. (pagg. 1-3)

- **ALL. 5.5:** Pratica D.I.A. per lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia (1998):
  - ALL. 5.5.1:** Denuncia di inizio attività edilizia n.110 in data 07.08.1998 (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.5.2:** Grafici di progetto di variante a concessione edilizia n. 243/97 (pagg. 1-4)
  - ALL. 5.5.3:** Grafico comparativo di modifiche apportate al progetto (unica pag.)
- **ALL. 5.6:** Certificato di abitabilità n. 28071 rilasciato in data 17.07.2000 (pagg. 1-5)
- **ALL. 5.7:** Certificato di ultimazione lavori e regolare esecuzione in data 21.06.2000 (unica pag.)
- **ALL. 5.8:** Certificato di collaudo (pagg. 1-3)
- **ALL. 5.9:** Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice in data 31.01.2000 (unica pag.)
- **ALL. 5.10:** Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice in data 07.03.2000 (unica pag.)
- **ALL. 5.11:** Nulla osta ad allacciamento e scarico di acque reflue nella pubblica fognatura, rilasciato in data 25.05.2000 (unica pag.)
- **ALL. 5.12:** Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e planimetria catastale dell'unità immobiliare oggi pignorata (pagg. 1-2)
- **ALL. 5.13:** Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Caorle (VE) – entrato in vigore il 07.08.2009 (testo con integrazioni in vigore dal 25.05.2011) (pagg. 1-82)

(da ALL. 5.2 ad ALL. 5.12: documenti acquisiti presso Ufficio Tecnico Comunale;  
 ALL. 5.13: documento estratto dal sito web ufficiale del Comune di Caorle – VE)

ALL. 6: Stato dei luoghi dei beni immobili pignorati:

- **ALL. 6.1:** Documentazione fotografica alla data dell'accesso del 03.02.2017 corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista: (foto n. 1-136) (pagg. 1-4)
  - Condominio Saturno fabbricato ed area esterna: foto da 1) a 27)
  - vano scala E in cui è ubicata l'abitazione pignorata: foto da 28) a 41)
  - abitazione al 1° piano: foto da 42) a 130)
  - posto auto scoperto al piano terra: foto da 131) a 136)
- **ALL. 6.2:** Planimetria dell'abitazione da rilievo dello stato dei luoghi alla data dell'accesso del 03.02.2017 (unica pag.)
- **ALL. 6.3:** Planimetria dell'abitazione con indicazione delle superfici reali lorde (unica pag.)
- **ALL. 6.4:** Planimetria dell'abitazione quotata con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (unica pag.)
- **ALL. 6.5:** Planimetrie dell'abitazione di raffronto tra assetto reale riscontrato alla data dell'accesso del 03.02.2017, assetto catastale, assetto autorizzato in concessione edilizia, con individuazione delle difformità (pagg. 1-4)

ALL. 7: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- **ALL. 7.1:** Accertamento della sussistenza di attestato di prestazione energetica relativo all'abitazione pignorata:  
 Comunicazione di inesistenza di A.P.E. nell'archivio telematico della Regione Veneto, e relativa richiesta inoltrata alla Sezione Energia (pagg. 1-3)
- **ALL. 7.2:** Redazione di APE: codice certificato n. 17462/2017 Regione Veneto in data 21.02.2017, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-7)

ALL. 8: Dati di supporto alla stima:

- **ALL. 8.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: [REDACTED] (unica pag.)
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (pagg. 1-2)

- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-immobiliare.info (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.5:** Stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. – Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.):
  - ALL. 8.5.1:** Dati relativi ad immobili di confronto (comparabili) assunti a supporto della stima degli immobili pignorati, desunti da recenti atti pubblici di compravendita (unica pag.)
  - ALL. 8.5.2.:** Tabelle di stima degli immobili pignorati (corpo unico) con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) (pagg. 1-3)
- **ALL. 8.6:** Quantificazione dei costi di opere edili per ripristino conformità abitazione pignorata:
  - ALL. 8.6.1:** Computo metrico estimativo dei costi delle opere di ripristino del portoncino di ingresso all'appartamento (unica pag.)
  - ALL. 8.6.2:** Computo metrico estimativo dei costi delle opere di ripristino della parete divisoria dell'appartamento (unica pag.)
  - ALL. 8.6.3:** Computo metrico estimativo dei costi delle opere di ripristino del locale ingresso-soggiorno-cucina (unica pag.)
- **ALL. 8.7:** Preventivi di spesa per opere di revisione e certificazione di conformità dell'impianto elettrico, conseguenti ad opere edili per ripristino conformità abitazione pignorata:
  - ALL. 8.7.1:** Preventivo [REDACTED] (pagg. 1-4)
  - ALL. 8.7.2:** Preventivo [REDACTED] (pagg. 1-5)
  - ALL. 8.7.3:** Richiesta preventivo (non pervenuto): [REDACTED] (unica pag.)
  - ALL. 8.7.4:** Richiesta preventivo (non pervenuto): [REDACTED] (unica pag.)

ALL. 9: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 9.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
  - ALL. 9.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 03.12.2016 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 18.01.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 20.01.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.1.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 24.01.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.1.5:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 26.01.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria e servizi di pubblicità immobiliare per ispezioni da base informativa e cartacea:
  - ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 04.12.2016 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 19.01.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 24.01.2019 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 25.01.2017 (unica pag.)
- **ALL. 9.3:** Diritti Archivio Notarile Venezia per rilascio copia atto in data 20.12.2016 (unica pag.)
- **ALL. 9.4:** Diritti Comune Caorle per rilascio certificato di destinazione urbanistica (unica pag.)
- **ALL. 9.5:** Diritti Comune Caorle per fotocopie servizio edilizia (unica pag.)
- **ALL. 9.6:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
  - ALL. 9.6.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 31.01.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.6.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 01.02.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.6.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 08.02.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.6.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 29.01.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.6.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 01.02.2017 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.6.6:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 08.02.2017 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.7:** Competenze tecniche per redazione APE - ing. Dennis Campagna (unica pag.)



ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 10.1:** Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta da Notaio Giulia Messina Vitrano in data 21.06.2016 (pagg. 1-7)
- **ALL. 10.2:** Atto di pignoramento immobiliare in data 18.04.2016 (pagg. 1-10)
- **ALL. 10.3:** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 15.06.2016 (pagg. 1-3)
- **ALL. 10.4:** Istanza di vendita in data 24.06.2016 (pagg. 1-2)
- **ALL. 10.5:** Avviso ai creditori iscritti in data 28.06.2016 (pagg. 1-6)

\* \* \* \* \*

Data generazione:  
11-03-2017 19:03:53

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Aiello**