Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **110/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-12-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa a Schiera

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pacifico n.14 - Caorle (Venezia) - 30021
Descrizione zona: Caorle è un comune italiano di 11 631 circa abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto, situato tra le foci dei fiumi Livenza e Lemene, che si affaccia sul Mare Adriatico a nord est della Laguna di Venezia fra le località turistiche di Eracleae di Bibione. Nel 2017, Caorle è stata inserita nel novero dei Borghi storici marinari d'Italia Il comune di Caorle si affaccia per 18 chilometri di litorale sul mare Adriatico, ma comprende una serie di frazioni nell'entroterra, confinando a nord con i comuni di Portogruaro, Concordia Sagittaria, San Stino di Livenza e Torre di Mosto; ad est si trova il comune di San Michele al Tagliamento, mentre a sud-ovest il comune di Eraclea. Con i suoi 153.84 chilometri quadrati di superficie, il comune di Caorle è il terzo comune per estensione della città metropolitana, dopo lo stesso capoluogo di Venezia e il comune di Chioggia La cittadina veneta offre ai turisti amanti del mare oltre 250 strutture alberghiere, numerosi appartamenti per vacanza, dei villaggi turistici e dei campeggi; un migliaio di posti barca distribuiti nelle due darsene cittadine, la Darsena dell'Orologio, Bandiera Bluininterrottamente dal 1992, e Marina 4, dove attraccano unità da diporto anche di grandi dimensioni; 18 chilometri di arenile (più volte premiato con la Bandiera Blu europea), diviso in due spiagge (di Levante e di Ponente) separate dalla scogliera; inoltre, a sud, si trovano le frazioni di Porto Santa Margherita con all'interno il neonato Lido Altanea e Duna Verde. A nord la Laguna di Caorle è l'ideale per escursioni in barca in mezzo alla natura incontaminata, che tanto piaceva allo scrittore Ernest Hemingway, il quale la descrisse nel suo libro Di là dal fiume e tra gli alberi. Tra le valli e le barene si trovano i "casoni", tipiche costruzioni usate in passato dai pescatori durante il periodo della pesca. Ma Caorle, unica sull'Adriatico, è capace di conciliare stagione balneare e un pregevole centro storico, con le sue casette variopinte distribuite fra calli e campielli; originariamente attraversato da una rete di canali artificiali ora interrati (i cosiddetti Rio terà) dà ancora l'impressione di camminare in un piccolo scorcio di Venezia; nel cuore della città vi è il porto peschereccio, testimone della fiorente attività di pesca ed ultimo baluardo della rete di canali che attraversava la vecchia isola. D'inverno la città non si svuota, ma continua ad offrire opportunità per i turisti, con alberghi e appartamenti per vacanza aperti tutto l'anno e, nel centro storico, i mercatini di Natale e una pista di pattinaggio sul ghiaccio all'aperto da dicembre ai primi giorni di febbraio (iniziativa avviata con successo da qualche anno). Infine importanti manifestazioni sportive hanno avuto Caorle come sfondo; fino agli anni novanta si è tenuto nella cittadina veneta il Meeting Internazionale di Atletica leggera, con la presenza di importanti atleti provenienti da tutto il mondo; da un paio d'anni, invece, si tengono i campionati mondiali per club di karate. La terza settimana di luglio ha luogo al Villaggio dell'Orologio il Torneo Internazionale di tennis destinato ai turisti, manifestazione che coinvolge fra singolare e doppio maschile fino a 150 ospiti stranieri non classificati provenienti da tutta Europa. Di grande rilievo il ruolo sportivo svolto dalla nautica con le numerose regate veliche di cui la "Cinquecento x 2" (1974) è certo la più emblematica

Lotto: 001 - Casa a Schiera
Corpo: Porzione di fabbricato
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: Per le rispettive quote di proprietà: [redacted] - Quota diritto 1/1,
-Foglio 42, particella 2064, subalterno 4, scheda catastale PN0073671,
indirizzo Via Pacifico n.14, piano 0-1-2, Comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 117.00 mq, rendita € 497,09,
-Foglio 42, particella 2064, subalterno 3, scheda catastale PN0073669,
indirizzo Via Pacifico n.14, piano T-1, Comune Caorle, categoria C/6, classe 9, consistenza

27.00, rendita € € 71,12

2. Possesso

Bene: Via Pacifico n.14 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Casa a Schiera
Corpo: Porzione di fabbricato
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pacifico n.14 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Casa a Schiera
Corpo: Porzione di fabbricato
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pacifico n.14 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Casa a Schiera
Corpo: Porzione di fabbricato
Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.AZ.

5. Comproprietari

Beni: Via Pacifico n.14 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Casa a Schiera

Corpo: Porzione di fabbricato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pacifico n.14 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Casa a Schiera
Corpo: Porzione di fabbricato
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pacifico n.14 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Casa a Schiera
Corpo: Porzione di fabbricato
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Pacifico n.14 - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Casa a Schiera
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 05-07-2017, il Giudice dell'esecuzione Dott.sa Monica Biasutti, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 28 Luglio 2017 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.
Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudi-

zievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzio-

ne o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato.

Dispone, inoltre che l'esperto:

a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;

b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;

c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;

d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizia di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo http://pordenone.efisystem.it, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenzaperizia@efisystem.it;

f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

Beni in **Caorle (Venezia)**
Località/Frazione
Via Pacifico n.14

Lotto: 001 - Casa a Schiera

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: Porzione di fabbricato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 30021, Via Pacifico n.14

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Per le rispettive quote di proprietà: [redacted] Quota diritto 1/1, foglio 42, particella 2064, subalterno 4, scheda catastale PN0073671, indirizzo Via Pacifico n.14, piano 0-1-2, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 117.00 mq, rendita € 497,09

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted] Quota diritto 1/1, foglio 42, particella 2064, subalterno 3, scheda catastale PN0073669, indirizzo Via Pacifico n.14, piano T-1, comune Caorle, categoria C/6, classe 9, consistenza 27.00, rendita € € 71,12

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale; note: Esaminate le schede catastali reperite presso l'Agenzia delle entrate, si sono riscontrate delle difformità, e più precisamente:
a) Realizzazione di parziali paretine divisorie al Piano terra;
b) Realizzazione di nuovo Wc al piano secondo (sottotetto);
c) Realizzazione di locale ad suo Taverna al Piano Seminterrato

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

Caorle è un comune italiano di 11 630 circa abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto, situato tra le foci dei fiumi Livenza e Lemene, che si affaccia sul Mare Adriatico a nord est della Laguna di Venezia fra le località turistiche di Eraclea e di Bibione. Nel 2017, Caorle è stata inserita nel novero dei Borghi storici marinari d'Italia. l'ubicazione ove insiste l'immobile oggetto di Esecu-

zione e determminato di singole abitazione, villette a schiera e condomini di varie tipologie. Nelle zone limitrofi insistono attività commerciali, tra cui Negozi, bar e ristoranti. Proseguendo lungo la strada su cui si affaccia il complesso residenziale ove insiste l'immobile oggetto di Pignoramento si arriva a Dune Verde altro paese con numeri appartamenti ad uso vacanze. Via Pacifico n.14 porzione di fabbricato con annesse piccole porzioni di scoperto esclusivo, facente parte del complesso edilizio a schiera, sito nel Comune di Caorle, è una zona ben servita come menzionato precedentemente da servizi di vario genere e semplice da raggiungere, una zona tipicamente residenziale.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Bar, negozi, ristoranti e altri servizi per il cit
Caratteristiche zone limitrofe: portuali
Importanti centri limitrofi: Caorle.
Attrazioni paesaggistiche: Porto di Caorle,Santuario della madonna dell'Angelo, Duomo santo Stefano, .
Attrazioni storiche: Centro storico di Caorle ivi compreso il Duomo che risale al 1803 ed il campanile cilindrico..
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone, ma non da arredi. Il sopralluogo è stato eseguito congiuntamente al sostituto custode il Sig. [redacted] ed al Sig. [redacted] legale rappresentante della ditta [redacted] che ha materialmente provveduto ad aprire l'abitazione oggetto di Esecuzione Immobiliare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: 0176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Venezia in data 09/02/2004 ai nn. 4631/1029; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 440.000,0.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.AZ. contro [redacted] Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Venezia in data 19/12/2013 ai nn. 33729/4931; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 459.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A.; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento immobili iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Venezia in data 15/04/2016 ai nn. 11413/7772.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No
Millesimi di proprietà: No
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La porzione di fabbricato con annesse piccole porzioni di scoperto esclusivo, oggetto del trascrivendo atto, fa parte del complesso edilizio a schiera, sito in comune di Caorle, via Pacifico, eretto sul mappale 2064 (gia' mappale 1878) e.u. di catastali mq. 1.328 del foglio 42 del catasto terreni del comune di Caorle. la societa' venditrice e' tenuta alle garanzie del costruttore. la societa' acquirente ha preso atto che l'area sulla quale sorge il complesso a schiera di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del titolo rientra in un piano di lottizzazione autorizzato con atto stipulato a favore del comune di Caorle in data 2 dicembre 1996 n. 62983 di repertorio notaio carlo bordieri, trascritto a Venezia il 16 dicembre 1996 ai n.ri 28339/19893, e che in merito alla medesima area e' stato sottoscritto atto di vincolo limitativo a costruire in data 8 agosto 2001 n. 15889 di repertorio notaio maria sgorlon, trascritto a Venezia in data 16 agosto 2001 ai n. ri 26771/18341. le parti secondo quanto convenuto nell'atto di data 27 febbraio 2003 n.15375 di repertorio notaio paolo pasqualis, trascritto a venezia il 18 marzo 2003 ai n.ri 12487/8762, richiamano le servitu' costituite a favore ed a carico reciprocamente degli scoperti di pertinenza di tutte le unita' costituenti il complesso eretto sul mappale 2064, di attraversamento delle reti tecnologiche (sino a distacco dei relativi impianti esclusivi), dovendosi pertanto ritenere le predette aree asservite reciprocamente per la manutenzione di ogni impianto tecnologico ivi esistente quali, a titolo d'esempio, impianti per adduzione, distribuzione, scolo, ecc. dell'acqua, dell'energia elettrica, del telefono, del gas, delle fognature, esclusa ogni eccezione. con particolare riguardo alla linea fognaria, si e' precisato che essendo state collocate due pompe di sollevamento, con idoneo dispositivo di azionamento nel caso di mancata erogazione di energia elettrica, a cavallo degli scoperti di pertinenza delle unita'di cui ai sub. 16 e 17, e pertanto, questi in modo specifico, risultano gravati da servitu' al fine di consentire accessi per ispezioni ed esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, le cui spese saranno sostenute da tutti i proprietari delle unita' costituenti il predetto complesso nella misura convenutadi 1/8 (un ottavo) per ciascuno degli alloggi, con l'esclusione delle unita' di cui ai sub. 17 e sub. 18 (non servite dall'impianto), dovendosi comprendere in tali spese altresi' quelle eventualmente occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi che si rendessero necessari a seguito.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Ep gl, nren 102,25 Kwh/mqa
Note Indice di prestazione energetica: Il presente attestato è da ritenersi provvisorio, in quanto non è stato possibile convalidare lo stesso Certificato APE, presso il sito della Regione Veneto per mancanza di registrazione del libretto di impianto al catasto generale e quindi la mancanza del Codice Catasto e del Codice Chiave.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] quale vendeva successivamente alla [redacted] **roprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita; trascritto a Agenzia delle entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 17/04/2000, ai nn. 14303/9705.

Titolare/Proprietario: [redacted] attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Agenzia delle entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 07/01/2004, ai nn. 308/215.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10754/2003
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Abitabilità
Oggetto: Fine Lavori
Abitabilità/agibilità in data 18/03/2003 al n. di prot. 10754

Numero pratica: 201/2001
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato composto da complessivi nove alloggi di residenza stabile in Caorle
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/05/2001 al n. di prot. 18362

Numero pratica: 432/2002
Intestazion [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Opere in variante alla concessione 201/2001 in corso d'opera da realizzare e sanatoria alloggio n.1
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/08/2002 al n. di prot. 33435

Numero pratica: 936/2002
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: realizzazione opere di recinzione del mappale 1878 del foglio 42
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 40520

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminate i provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Caorle, gli elaborati grafici, si sono riscontrate delle difformità, e più precisamente:
a) Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di parziali paretine divisorie al Piano terra della zona Cucina;
b) Realizzazione di nuovo Wc al piano secondo (sottotetto);
c) Realizzazione di nuovo locale al Piano Seminterrato ad suo Taverna;
Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare:
a) Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di parziali paretine divisorie al Piano terra della zona Cucina;
b) Realizzazione di nuovo Wc al piano secondo (sottotetto);
c) Realizzazione di nuovo locale al Piano Seminterrato ad suo Taverna;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Regolarizzazione mediante:
Dal dialogo intercorso con il Tecnico del Comune di Caorle, è emerso che le tipologie degli interventi, non possono essere regolarizzati, (tranne che per la costruzione parziale delle paretine interne della cucina) per le restanti opere tra cui la realizzazione di nuovo locale ad uso taverna al piano seminterrato, e la nuova realizzazione del wc al piano secondo o sottotetto. Al momento attuale non è possibile redigere una domanda di Sanatoria, in quanto gli strumenti urbanistici Comunali non lo permettono, visto che mancano i requisiti igienico sanitari ed altezze idonee; per tali motivazioni i locali devono essere demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi sia per il wc al piano secondo o sottotetto, e sia per il locale ad uso taverna al piano interrato chiudendo la porta che interagisce tra il garage e la taverna; in definitiva ripristinare lo stato dei luoghi.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante normativa al PRG approvata con DGRV n. 4495 del 14.12.1999 Variante al PRG per le zone agricole approvato con DGRV n. 2777 del 03.08.1999 variante parziale al PRG approvata con DCC 46 del 12.
Zona omogenea:	C2/12 "Zona residenziale e turistica di nuova formazione "
Norme tecniche di attuazione:	ART. 11 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche. In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti. Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili

	con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo. I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona. E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche. Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia. Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi. Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell' U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq. ART. 15 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE Di NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2) In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11. In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area: 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale; 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali; 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sonoammesse anche attrezzature ricettive turistiche; 4) la percentuale minima di

	superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità; 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale). La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabelle delle zone C2 di seguito allegata. Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo. Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29. Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale. Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio. I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri: a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili; b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune; c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria; d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

	Valgono le seguenti norme generali: 1) Distanza dal confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5 o in aderenza in caso di parete cieche13. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti. 2) Distanza dalla strada: 13 Testo inserito con Variante 1.9 al PI approvata con DCC 52/2015 ove non sia specificatamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a: a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml; b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml; c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml. 3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo. Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico. La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi. Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo. Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare. Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione specifici delle singole aree: Area C2-3 e Area C2-4 a) per le suddette aree deve essere previsto un unico accesso alla viabilità principale con innesto sulla rotatoria; la viabilità principale e la penetrazione devono avere due carreggiate con due corsie ciascuna,

	spartitraffico e pista ciclabile laterale. Devono essere realizzati inoltre sottopassi pedonali e ciclabili della viabilità principale per collegare le aree adiacenti (in particolare D6 e D3-9); b) la distanza minima degli edifici della viabilità principale suddetta non deve essere inferiore a ml 30; c) è vincolante la collocazione delle attività direzionali e commerciali nell'ambito indicato nelle tavole di P.R.G. (1:5000) e la formazione di un unico centro organizzato attorno ad una piazza pedonale per le due aree C2-3 e C2-4; d) utilizzando i canali di bonifica esistenti deve essere prevista la formazione di un «sistema acqueo» con la creazione di un grande bacino attrezzato per le attività di canottaggio, wind-surf, ecc.; e) le aree per attrezzature di interesse comune devono essere collocate in adiacenza all'asse principale con andamento nord-sud determinato dalla piazza e dal sistema acqueo; f) le aree a parco gioco e sport devono avere dimensioni tali da consentire le realizzazioni di grandi attrezzature per una utenza potenziale riferita all'intero litorale del Comune. Area C2-9 a) trattasi della parte non ancora realizzata del piano planivolumetrico delle aree di proprietà comunale di S. Margherita: in questa zona continuano ad applicarsi le norme del piano attuativo approvato. Il rilascio delle concessioni edilizie per gli interventi sugli edifici esistenti e per le nuove costruzioni per le residenze stabili è subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli il richiedente a mantenere per un decennio le destinazioni d'uso approvate. Il Consiglio Comunale determinerà con apposito provvedimento le modalità per l'eventuale affitto o cessione dei suddetti immobili e le sanzioni da applicare nel caso di inadempienza della convenzione. ART. 33 FASCE DI RISPETTO LUNGO I CORSI D'ACQUA INTERNI ED IL LITORALE In tutto il territorio comunale, lungo tutti i corsi d'acqua pubblici è proibita qualsiasi edificazione entro la fascia di rispetto e di servitù idraulica, computata in m. 10,00 dal piede a campagna dell'argine, o dal ciglio superiore della scarpata per i canali non arginati. All'interno della fascia di rispetto e di servitù idraulica si applicano in ogni caso le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero

integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa. All'esterno dei centri abitati, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 50 – ridotta a m. 30 nelle ZTO diverse dalle zone agricole - dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Fiume Livenza, Canali Revedoli, Largon e Commessera, Livenza Morta, Canal Termine, Canal Ongaro, Canal Taglio, Fiume Lemene, Fiume Loncon, Canale Riello, Canal Veroggio, Saetta, Palangon, Canal Cavanella, Cao Mozzo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con ricostruzione. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/190417. Lungo il litorale, ad esclusione delle zone tra la foce Livenza e foce Nicesolo, è proibita ogni edificazione in una fascia di profondità non inferiore a ml 200 misurata dal limite della proprietà demaniale, sono consentite unicamente attrezzature per il servizio di spiaggia ed impianti sportivi all'aperto con attrezzature di servizio connesse, ad unadistanza non inferiore comunque a ml 30 dal limite della proprietà demaniale. ART. 37 LIMITE E PERIMETRI DI RISPETTO, DI SERVITU' E DI VINCOLO ASSERVITI A SPECIALI AUTORIZZAZIONI a) Limite di rispetto cimiteriale Entro il perimetro definito dai decreti di vincolo esistenti o da emanare vi è il vincolo assoluto di inedificabilità; possonoessere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. b) Limite di rispetto di impianti tecnologici Entro il perimetro definito per ogni singola attrezzatura esistente o da realizzare vi è vincolo assoluto di inedificabilità. c) Limite di servitù militare Entro questo limite devono essere rispettate le prescrizioni particolari contenute nei relativi decreti di vincolo. d) Limite di vincolo forestale Entro questo limite devono essere rispettate le prescrizioni particolari contenute nei relativi decreti di vincolo. e) Limite di vincolo ambientale Entro questo limite l'edificazione è subordinata al nullaosta dell'Ufficio per i Beni Ambientali. f) Limite delle aree dunose Le aree

così campite sono inedificabili e soggette a conservazione integrale. Ogni loro manomissione o alterazione è severamente vietata. Per tutti i fabbricati esistenti all'interno di tale perimetrazione sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, ristrutturazione comunque condotti nel rispetto integrale dell'ambiente, delle caratteristiche geomorfologiche. g) Limite delle aree boscate Le aree boscate, di qualunque dimensione e tipo, sia su aree pubbliche sia private, si intendono protette e vincolate. Per interventi trasformativi e/o manutentori di tipo straordinario su aree boscate e parchi di fabbricati vincolati elencati nel "Repertorio dei fabbricati di valore storico ambientale", deve essere prodotta, come parte integrante del progetto, una specifica relazione dendrologica firmata da tecnico competente che garantisca la correttezza dell'intervento. In caso di espianto per favorire la realizzazione di nuove costruzioni si ritiene congruo una ripiantumazione nel rapporto di 1 espianto a 3 nuove messe a dimora preferibilmente della medesima essenza. Sulle aree boscate in zona agricola individuate negli elaborati di Variante ai sensi della L. R. 24/1985, viene previsto e prescritto il mantenimento e l'eventuale potenziamento. E' vietata la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica o di altre condotte tecnologiche che possano influire negativamente sulla loro conservazione. Le aree boscate danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è divieto di compiere opere di qualsiasi natura e genere al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale. Le delimitazioni di cui ai precedenti punti c), d) ed e) riportate nei grafici del P.R.G. hanno valore indicativo: fanno testo ad ogni effetto di legge e di regolamento le delimitazioni allegate ai relativi decreti di vincolo. Per le zone f) e g) le indicazioni del P.R.G. sono vincolanti. h) Fasce di rispetto per elettrodotti nella costruzione di nuovi edifici, o per ampliamenti diu quelli esistenti, destinati ad usi abitativi o comunque adibiti a permanenza delle persone non inferiore a quattro ore, posti in prossimità di linee, o installazioni elettriche, già presenti nel territorio, con tensione nominale uguale o maggiore a 132 KV, i cui tracciati sono evidenziati nelle cartografie di PRG in scala 1:10.000, dovranno essere osservate le distanze minime stabilite dalla LR 27 del 30.06.93

	e successive modifiche nonché dalle direttive di cui alla DGRV n. 1526 del 11.04.00. Per gli edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella prevista ai sensi di legge, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento, limitatamente all'adeguamento di altezze interne, dotazione di locali wc o locali tecnici. In tutti i casi di attraversamento di centri abitati per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati. Per quanto non contemplato nel presente articolo si rimanda alle disposizioni di legge nazionale e regionale vigente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,3 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml; b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml; c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminate i provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Caorle, gli elaborati grafici, si sono riscontrate delle difformità, e più precisamente:
a) Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di parziali paretine divisorie al Piano terra della zona Cucina;
b) Realizzazione di nuovo Wc al piano secondo (sottotetto);
c) Realizzazione di nuovo locale al Piano Seminterrato ad suo Taverna;

Regolarizzazione mediante:
Dal dialogo intercorso con il Tecnico del Comune di Caorle, è emerso che le tipologie degli interventi, non possono essere regolarizzati, (tranne che per la costruzione parziale delle paretine interne della cucina) per le restanti opere tra cui la realizzazione di nuovo locale ad uso taverna al piano seminterrato, e la nuova realizzazione del wc al piano secondo o sottotetto. Al momento attuale non è possibile redigere una domanda di Sanatoria, in quanto gli strumenti urbanistici Comunali non lo permettono, visto che mancano i requisiti igienico sanitari ed altezze idonee; per tali motivazioni i locali devono essere demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi sia per il wc al piano secondo o sottotetto, e sia per il locale ad uso taverna al piano interrato chiudendo la porta che interagisce tra il garage e la taverna; in definitiva ripristinare lo stato dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di costruzione di un fabbricato composto da casette a schiera; il fabbricato è costituito strutturalmente da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato il tutto sito a Caorle (VE) in Via Pacifico n.14 - L'accesso pedonale avviene attraverso dalla strada principale, per appunto denominata Via Pacifico , e tale viabilità d'accesso è a sfondo in asfalto, cosi come per l'accesso carraio che da accesso ai garage posto sempre sul fronte strada del complesso fabbricato; L'edificio può essere considerato inoltre in zona semicentrale rispetto al centro di Caorle ma allo stesso tempo è posto sulla laterale della via principale che collega Caorle a Duna Verde ed altri centri limitrofi.

Descrizione dello Stato dei luoghi:
Nella zona antistante al complesso residenziale, ci sono dei posti auto ad uso della zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare. Addentrandoci attraverso il cancelletto pedonale, posto fronte strada, si arriva alla porta dell'ingresso della abitazione stessa. Proseguendo si accede direttamente alla zona adibita a soggiorno, la quale è divisa dalla cucina esclusivamente dal muretto che delimita la scala interna che collega i vari piani della abitazione. Scendendo le scale si accede alla zona del garage e lavanderia. Più addentrato, rispetto alla zona del garage, si trova un locale adibito a taverna. Risalendo le scale, passando per la zona giorno, si accede alla zona notte, costituita da due camere ed un bagno. Proseguendo ancora attraverso la scala interna si accede al sottotetto, che al momento del sopralluogo risulta adibita a zona notte, con due posti letto ed un wc. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente anche mediante la relazione fotografica delle parti visibili, diversamente per le restanti l'edificio non visibili, dalla relazione tecnica di Collaudo.

Nel suo complesso presenta una struttura cosi suddivisa:

-Fondazioni a platea in c.a. ;

-Pilastri in Cls di dimensione variabile e muri in elevazione al Piano Terra, primo e secondo;

-Strutture portanti verticali al piano interrato, sono costituite da muri in c.a. – i muri sono opportunamente rinforzati nella estremità libera.

-Muratura di tamponamento tra edifici in laterizio, integrate con pilastri in c.a.;

-Primo Solaio interpiano del tipo in latero-cemento e caldana a spessore variabile);

-I Solai del secondo e terzo piano a pannelli prefabbricati in latero-cemento h=20+4 cm b=120 cm

-Il Solaio della copertura in legno

-Le scale di collegamento in c.a.

-Grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;

-Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile e cartongesso;

Le finiture sono medie e possono essere cosi riassunte:

-Pavimentazioni della cucina, ingresso e soggiorno in piastrella monocottura di medi dimensioni, poste in diagonale su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni della zona adibita a notte e disimpegno sono in listoni di parquet posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo lisciato;

-Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle dimensioni diverse poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 220/240 dal pavimento esistente;

-Il bagno in oggetto che è posto al piano primo, è dotato anche di vasca idromassaggio;

-Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria di colore ottone;

-Serramenti interni in legno tamburate, di colore ciliegio sia del tipo a battente e sia del tipo a scorrevole;

-La ferramenta ad uso delle stesse del tipo in alluminio;

-Serramenti esterni (scuri) sono in legno massiccio di colore verde a doghe verticali;

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco e/o colorato per le zone del piano seminterrato;

-Le pareti della zona giorno, zona notte e del vano scala sono tutte con finitura in calce rasata;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse – ma completamente funzionante;

-Impianto di riscaldamento esistente, e funzionante per ogni piano. Lo stesso è del tipo a "radiatori"

-Impianto di raffrescamento esistente e funzionante per ogni piano ad esclusione del piano seminterrato;

-Il garage è dotato di apertura mediante un basculante motorizzato;

-L'immobile inoltre è dotato di impianto video citofonico per aperture;

-Adduzione del gas avviene mediante tubazioni generali;

-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce, prese, e commutatori ecc;

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **154,00**
E' posto al piano: seminterrato, piano terra, primo e secondo (sottotetto)
L'edificio è stato costruito nel: 2001
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14;
ha un'altezza media ml.2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Visivamente si tratta di un fabbricato composto da case a schiera, con finitura di media categoria; le pareti al momento del sopralluogo si presentano con finiture a malte fine, prive di colorazione finale, i serramenti sono in legno di colore verde, pavimentazioni esterne in gres e sporti del tetto in legno- il tutto mantenuto in modo discreto. Gli interni diversamente appaiono da subito con finiture medio alte, a partire dallo spatolato nella zona giorno e nelle camere, dalle pavimentazione in gres porcellanato nella giorno e seminterrato, nonché dai pavimenti in legno del tipo a listoni del piano primo e secondo (sottotetto) sia per le camere che per gli altri vani. La scala interna che collega il piano terra al piano primo e secondo, pure rivestita in legno. In definitiva l'immobile oggetto di pignoramento è da ritenersi con uno stato manutentivo buono.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale (Abitazione)	sup lorda di pavimento	1,00	127,00	€ 2.400,00
Residenziale (Garage)	sup lorda di pavimento	1,00	27,00	€ 1.200,00
			154,00	

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: 2017

Zona: Caorle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2100

Valore di mercato max (€/mq): 2500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Criteri di stima comparativa

Elenco fonti:
Catasto di del Comune di Caorle (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Banca dati quotazioni immobiliare e recenti compravendite..

8.2 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale (Abitazione)	127,00	€ 2.400,00	€ 304.800,00
Residenziale (Garage)	27,00	€ 1.200,00	€ 32.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 337.200,00
Valore corpo	€ 337.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 337.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 337.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di Fabbricato con annesso Garage	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	154,00	€ 337.200,00	€ 337.200,00

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%) € 50.580,00

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

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 286.620,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

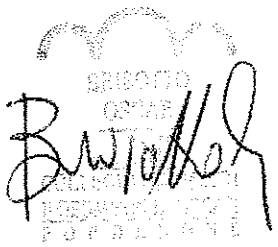
Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli l'immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive , delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Allegati

Allegato 1	Visura catastale, Visura Storica, estratto di mappa e copia planimetrie
Allegato 2	Ispezioni ipotecarie
Allegato 3	Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici vari
Allegato 4	Certificato di destinazione urbanistica, Provvedimenti Sanzionatori
Allegato 5	Copia Atti Notarili
Allegato 6	Certificazione Energetica A.P.E.
Allegato 7	Documentazione fotografica
Allegato 8	Banca dati quotazioni immobiliari e Modulo richiesta dati esecutato

Data generazione:
22-11-2017 18:11:54

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2017 - Comune di CAORLE(B942) - < Foglio 42 - Particella 2064 - Subalterno 4 >
VIA PACIFICO piano: T-1-2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. 225752 del 31/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caorle

Via Pacifico civ.

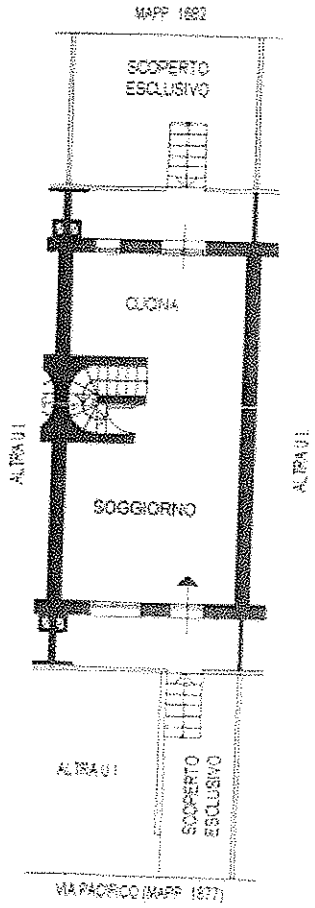
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 42
Particella: 2064
Subalterno: 4

Compilata da:
Bellinazzi Gabriele

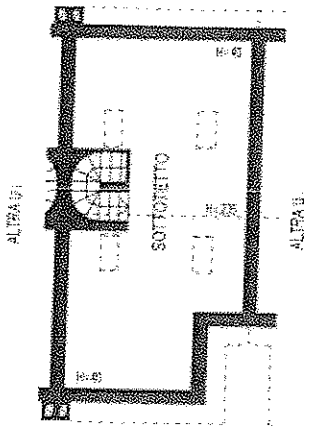
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1643

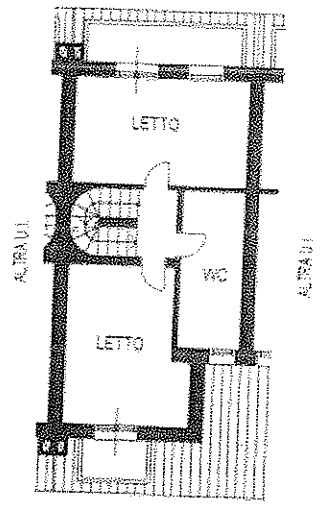
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H=270



PIANO SECONDO

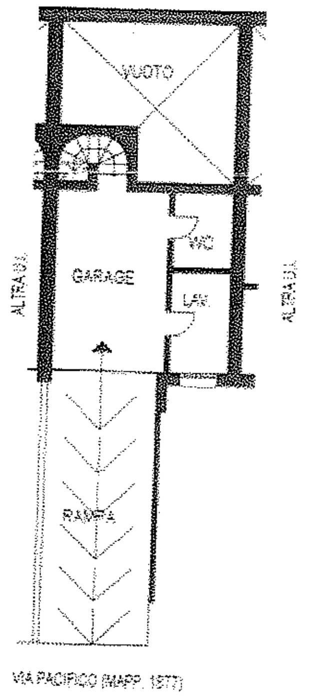


PIANO PRIMO H=270

Ultima Planimetria in atti

Data: 25/08/2017 - n. PN0073671 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio **CATASTO FABBRICATI** **Ufficio Provinciale di** **Venezia**	Dichiarazione protocollo n. 225752 del 31/10/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Caorle Via Pacifico civ.
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 42 Particella: 2064 Subalterno: 3
	Compilata da: Bellinazzi Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 1643



PIANO SEMINTERRATO
H=220

VIA PACIFICO piano: S1; ... Foglio: 42 Particella: 2064 - Subalterno 3

Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Infanti Giorgio

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone N. 730

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Caorle

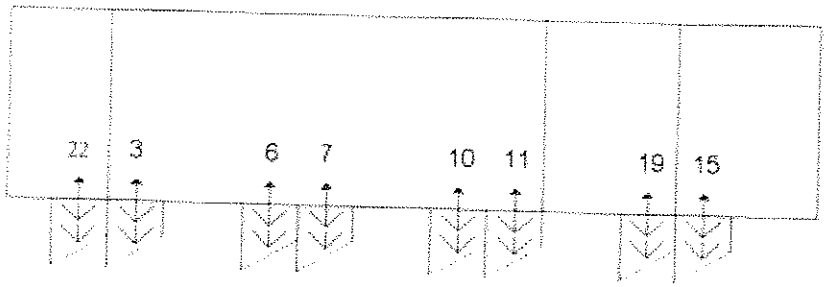
Sezione: Foglio: 42 Particella: 2064

Protocollo n. VE0125171 del 16/10/2015

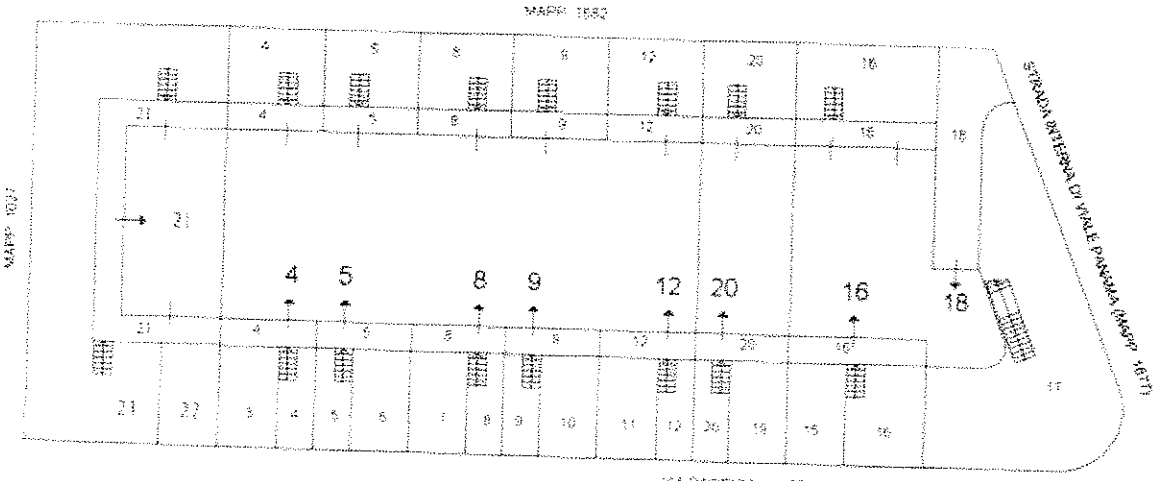
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

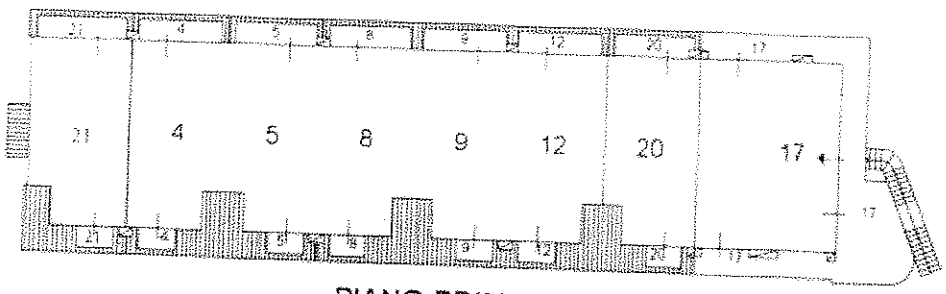
Scala 1 : 500



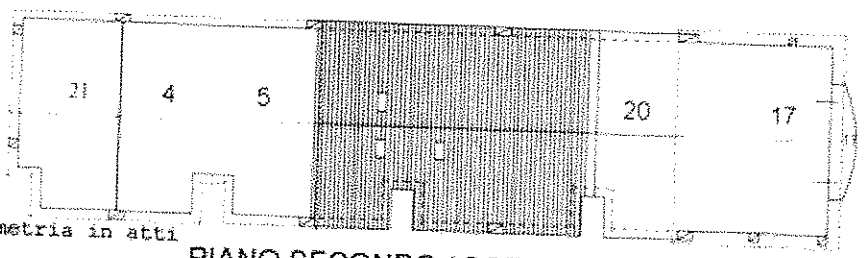
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO / SOTTOTETTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/08/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 Particella: 2064 - Elaborato planimetrico >
Ultima Planimetria in atti

N= 39200

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Via ord. (1.00 euro)

Comune CAORLE
Foglio 42
Richiedente BRISOTTO OSCAR

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

25-Ago-2017 9:24:7
Prot. n. PN0073664/2017