RAPPORTO DI VALUTAZIONE TRASMESSO

ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PORDENONE

TRAMITE REDATTORE il 15.03.2018

COPIA

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **143/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2018 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotto 001**


**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli
**Codice fiscale:** PZZFNC49L03H609U
**Partita IVA:** 00153640933
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
**Telefono:** 043494075
**Fax:** 0434376015
**Email:** franco@studiopizzioli.it
**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

**INCARICO**

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott.ssa Monica BIASUTTI, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 27 novembre 2017, nell' Esecuzione Immobiliare n° 143/2017, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 5 dicembre 2017, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

**ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI**

- con nota dd 27 dicembre 2017, inviata, tramite il servizio postale con procedura di raccomanda AR all' esecutato, e tramite servizio telematico all'avv.to Fabio Bressan, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 gennaio 2018 alle ore 09:30 presso i beni staggiti siti in comune di Caorle località Duna Verde via Veglia, 62 ora 66, con l'avvertenza che in caso di assenza e di successiva impossibilità d'accesso si procederà, senza ulteriori avvisi all'accesso forzoso il giorno successivo 24 gennaio;

- in data 27 dicembre e 29 dicembre 2017 viene tramessa, tramite servizio telematico certificato, rispettivamente agli avv.ti, entrambi del foro di Vicenza, [redacted] legale rappresentante dell'esecutato ed [redacted] egale rappresentate di [redacted] nato a [redacted] creditore intervenuto, la comunicazione d'inizio operazioni peritali ut sopra;

- in tempi diversi si procede ad effettuare:

a) tutti i rilievi metrici, fotografici e descrittivi delle unità immobiliari staggite;

b) tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, lo stato locativo e lo stato economico condominiale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico;

c) alla regolarizzazione dello stato catastale, sia aggiornamento della ditta sino ove possibile, vedasi relazione a seguire, ed accatastamento dello stato di fatto completo di inserimento mappa dei pergolati e del portico, quest'ultimi con rilievo celerimetrico effettuato a mezzo di strumentazione elettro-ottica; tale operazione è stata eseguita per i soli fini della conformità catastale e non assolve alle difformità edilizie-urbanistiche;

- in data 31 gennaio 2018 [redacted] consegna allo scrivente le chiavi dell'unità immobiliare staggita;

- in data 6 febbraio 2018, tramite servizio telematico certificato, viene comunicato all'[redacted] il possesso delle chiavi che a loro volta, terminate le operazioni peritale, verranno consegnate al Sostituto del Custode;

- in date diverse si è effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caorle per la verifica, la discussione e le modalità di proposta per la sanatoria edilizia.

**Si ritiene opportuno precisare che l'esecutato detiene in proprietà la quota di 1/24 presso l'attigua particella foglio 38, particella 108, qualità ente urbano, superficie catastale are 08.80, reddito dominicale: € ==, reddito agrario: € == , quota non pignorata, ove insiste la piscina con annessa area pertinenziale e l'area di sosta veicolare privata e la corsia d'accesso all'unità staggita, la cui gestione incide nelle spese condominiali.**

Alla data del 02 gennaio 2018 sono stati resi gli ultimi accertamenti ipotecari mentre gli accertamenti catastale storici sono stati ultimati in data 9 marzo 2018.

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** via Veglia, 66 ( già 62 ante variazione catastale) - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Descrizione zona:** vedasi descrizione generale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

comune Caorle

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

foglio 38, particella 112, subalterno 2, indirizzo via Veglia, 62, scala =, interno =, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq. 135, rendita € 542,28,

*così variato in corso delle operazioni peritali ai fini della conformità catastale e non edilizia-urbanistica, tipo mappale prot. n° 2018/VE0020858 del 08 marzo 2018 e catasto fabbricati prot. n° VE0022197 del 12 marzo 2018:*

***foglio 38 particella 112, subalterno 4, indirizzo via Veglia, 66, scala =, interno, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 6 consistenza vani 8, superficie mq. 148 rendita € 723,04.***

## 2. Possesso

**Bene:** via Veglia, 66 ( già 62 ante variazione catastale) - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** All'atto del sopralluogo l'unità staggita non era occupata comunque si ritiene che essa sia tenuta in uso dalla proprietà solo durante il periodo estivo

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

**Bene:** via Veglia, 66 ( già 62 ante variazione catastale) - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** via Veglia, 66 ( già 62 ante variazione catastale) - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [redacted] inoltre pende richiesta d'intervento nella procedura da parte di [redacted]

5. **Comproprietari**

**Beni:** via Veglia, 66 ( già 62 ante variazione catastale) - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari F. 38 mapp. 112 sub 4 (già sub 2 come da atti di pignoramento): Nessuno

6. **Misure Penali:** non accertate

**Beni:** via Veglia, 66 ( già 62 ante variazione catastale) - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Veglia, 66 ( già 62 ante variazione catastale) - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO vedasi quanto riportato in capitolo successivo

## 8. Prezzo

**Bene:** via Veglia, 66 ( già 62 ante variazione catastale) - Duna Verde - Caorle (Venezia) - 30021

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 245.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Caorle (Venezia)**

Località/Frazione **Duna Verde**

via Veglia, 66 (catastalmente 62)

## Lotto: 001

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No –

Ai fini della continuità delle trascrizioni non sussiste:

- trascrizione di accettazione di eredità anche tacita a seguito della successione in morte di [redacted]

nato a il [redacted] e deceduto i [redacted]

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (Venezia)**
**CAP: 30021 frazione: Duna Verde, via Veglia, 66 (catastalmente 62)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [redacted] **- Piena proprietà**

- Cod. Fiscale: [redacted]

- Residenza: [redacted] - [redacted]

- Stato Civile: [redacted]

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

- Data Matrimonio: [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Con dichiarazione ricevuta dal notaio Umberto Ferrigato,

notaio in Schio, rep. n° 79949 racc. 8663 del 29 settembre 1988, registrata a Schio il 12 ottobre 1988 al n° 1254 serie 1, i [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted], hanno manifestato volontà contraria ad assoggettare al regime della comunione legale dei loro beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted], nato a [redacted]

comune Caorle

foglio 38, particella 112, subalterno 2, indirizzo via Veglia, 62, scala =, interno =, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq. 135, rendita € 542,28

*così variato in corso delle operazioni peritali ai fini della conformità catastale e non edilizia-urbanistica, tipo mappale prot. n° 2018/VE0020858 del 08 marzo 2018 e catasto fabbricati prot. n° VE0022197 del 12 marzo 2018:*

***foglio 38 particella 112, subalterno 4, indirizzo via Veglia, 66, scala =, interno, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 6 consistenza vani 8, superficie mq. 148 rendita € 723,04.***

Derivante da:

1) originariamente l'unità immobiliare in oggetto era identificata al F. 38 mapp. 422 via Veglia - Duna Verde, 62 p. S1-T-1 cat. A/7 cl. 5 € 607,35, come da scheda planimetrica registrata al prot. n° 3151 del 28.12.1973, **allegato n° 01 003 a**

si precisa che:

a) presso la particella F. 38 mapp. 112 - attuale- insiste un corpo di fabbrica costituito da n° 3 unità abitative di diversa titolarità ;

b) non sussiste in atti catastali alcun elaborato planimetrico attestante l'individuazione delle aree pertinenziali di competenza di ciascuna unità immobiliare; comunque sin dall'impianto, vedasi scheda planimetrica **allegato n° 01 003 a,** l'area pertinenziale di competenza è ben individuata;

2) con nota di variazione del 20-09-2006 prot n° VE0160102 per modifica identificativo allineamento mappe n° 33418.1/2006, viene ad assumere l'identificato F. 38 mapp. 112 sub 2 stessa consistenza;

3) per variazione diversa distribuzione spazi interni del 12-07-2007 prot. n° VE0201737 8 n° 31418.1/2007) viene ad assumere consistenza come da atti di pignoramento;

4) in sede di operazioni peritali di cui il presente rapporto viene resa variazione in conformità allo stato presente ottenendo la consistenza come sopra descritta, *(tipo mappale prot. n° 2018/VE0020858 del 08 marzo 2018 e catasto fabbricati prot. n° VE0022197 del 12 marzo 2018)*;

5) ulteriore variazione dovrà essere prodotta una volta ottenuta la sanatoria edilizia e l'avvenuta rimozione della copertura dei pergolati e de portico, come da descrizione in capitolo regolarizzazione delle difformità edilizie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini:

a sud: area comune mapp. 108;

a nord-ovest: unità abitativa insistente al mapp. 111;

a nord-est: stradicciola privata asservita al transito corrente su particelle 112-111;

a sud-est: unità abitativa con annessa pertinenza esclusiva posta in aderenza all'immobile staggito

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile staggito, unità abitativa, è ubicato in comune di Caorle in località turistica Duna Verde via Veglia, 66.

La località turistica di Duna Verde sorge a ca. mt. 7500 a sud-ovest del capoluogo comunale, immediatamente a sud-est della viabilità litoranea che collega i centri di Caorle ed Eraclea Mare, che costituisce diaframma tra la zona turistica a sud-est ed il territorio prettamente rurale, interrotto da vari canali, a nord-ovest.

Essa è località turistica di più recente sviluppo del litorale caorlese, sorta tra gli anni '60-70, costituita da villaggi e residence turistici, molti dei quali dotati di piscina e campi da tennis, in sintonia con l'ambiente, ed è dotata anche di offerta commerciale di negozi del centro e di svago. L'ambiente circostante ha mantenuto le antiche dune e la pineta litoranea, caratteristiche del cordone litoraneo alto adriatico formatosi nei secoli come barriera di protezione tra i flutti del mare e le terre emerse.

L'assetto urbanistico è costituito da un nucleo centrale racchiuso da asse viario ad anello, ad unico senso di marcia con doppia corsia separata da quinta alberata, che si collega alla viabilità esterna e su cui intersecano le laterali che danno accesso ai vari villaggi.

Il villaggio in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, denominato Ca d'Oro, è posto all'estremità angolo nord-ovest dell'ambito urbanistico principale che costituisce la località turistica, a ca mt 450 a nord-ovest del centro .

Esso si sviluppa su di un'area a forma quadrata alla cui diagonale est-ovest, a partire da via Veglia, corre una viabilità interna di servizio sino a raggiungere la piazzola centrale.

Questa viabilità è preceduta, a partire da via Veglia, da un ampio spazio, con pavimentazione bitumata di vetusta realizzazione, dedicato alla sosta veicolare al servizio delle unità immobiliari insistenti presso il villaggio.

L'accesso carraio è regolamentato da barriera ad apertura automatica.

Oltre a questa viabilità sono presenti altri vialetti asserviti a favore delle fronteggianti unità immobiliari suddividendo il villaggio in vari blocchi .

La piazzola centrale si sviluppa planimetricamente a forma circolare, al cui centro è presente la piscina d'uso comune, con bordo superiore posto a ca. + cm. 50 rispetto il vialetto carraio privato che la circonda, correndo in fregio alle varie corti pertinenziali degli edifici.

Il vialetto " carraio " presenta una larghezza costante di ca. mt. 3,50 e consente, anche se in modo un po' difficoltoso, la possibilità d'accesso degli autoveicoli alle aree pertinenziali di competenza.

Questi vialetti presentano la pavimentazione in massello autobloccante di calcestruzzo leggero.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica in zona turistica normale

**Area urbanistica:** residenziale turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Concordia Sagittaria- Portogruaro- Caorle.

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna veneta.

**Attrazioni storiche:** Caorle annoverato tra i borghi storici marinari d'Italia.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: All'atto del sopralluogo l'unità staggita non era occupata comunque si ritiene che essa sia tenuta in uso dalla proprietà solo durante il periodo estivo

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Condizione edificatoria a rogito di P.M. Di Mezzo notaio in data 02/12/1972 ai nn. 9148, registrato a San Donà di Piave in data 15/12/1972 ai nn. 2348/vol. 47/I°, trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 30/12/1972 ai nn. 19563/15946;

Per una migliore valutazione ed interpretazione della condizione edificatoria si rimanda **allegato n° 03 001** comunque superata con l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale Comunale.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di servitù a rogito di P.M. Di Mezzo notaio in data 25/03/1974 ai nn. 14230, registrato a San Donà di Piave in data 05/04/1974 ai nn. 482/49/I°, trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 06/04/1974 ai nn. 5923/5293

Per una migliore valutazione ed interpretazione della costituzione di servitù si rimanda **allegato n° 03 002**, di fatto tratta l'asservimento della fascia di terreno corrente a lato nord-est e sud-ovest del lotto pertinenziale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/05/2017 ai nn. 1580/2017 trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 09/06/2017 ai nn. 18650/12261.

Inoltre in atti sussiste richiesta di partecipazione al distribuzione della somma ricavata presentata da [redacted] nato a [redacted]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 800,00 – 900,00 annui

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna pendenza

**Millesimi di proprietà:** intera proprietà

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** classe D

**Indice di prestazione energetica:** 210,82 kWh/mq. annui

**Note Indice di prestazione energetica:** impianto di riscaldamento simulato per assenza di libretto d'impianto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** la certificazione di destinazione urbanistica, **allegato 05 002** , non attesta la sussistenza di tale vincolo

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

dal 25/03/1974 al 12/11/1979

[redacted] nato a [redacted], nata a [redacted]

In forza di atto di compravendita - a rogito di P.M. De Mezzo notaio, in data 25/03/1974, ai nn. 14232/4705, registrato a San Donà di Piave, in data 05/04/1974, ai nn. 1842/vol. 94 privati; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 16/04/1974, ai nn. 6368/5622.

**Titolare/Proprietario:**

dal 12/11/1979 al 31/10/2001

[redacted] nato a [redacted]

In forza di verbale di separazione consensuale tra coniugi - a rogito di Tribunale di Venezia, in data 12/11/1979, ai nn. non desumibile, registrato a non desumibile, in data , ai nn. ; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 05/02/1980, ai nn. 2451/2056.

Note:

**Titolare/Proprietario:**

dal 31/10/2001 al 04/03/2003

[redacted] nata a [redacted] per 8/12; [redacted] nato a [redacted] ,per 1/12; [redacted] nata a [redacted] , per [redacted] nato a [redacted] , per [redacted] nata a [redacted]

In forza di 1° denuncia di successione registrata a Portogruaro, in data non desumibilie, ai nn. 46/347, trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 23.06.2003 , ai nn. 25546/16469 .

Note:

- Disattendo il disposto del verbale di separazione personale del 12 novembre 1979 ed omologato in data 21 gennaio 1980 del Tribunale di Venezia, con il quale viene assegnata in proprietà esclusiva l'unità immobiliare staggita a favore del signor [redacted] e di cui non è mai stata prodotta la voltura ai fini della conservazione dei registri catastali, la dichiarazione di successione è stata resa per la sola quota di una metà ovvero per la quota di competenza del de cuius come in atti catastali.
- Alla dichiarazione di successione su esposta è stata resa ulteriore dichiarazione di successione

integrativa registrata presso l 'Ufficio di Portogruaro al n° 81 vol. 351, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Venezia in data 28.02.194 ai n.ri 761/4794 di formalità, avente ad oggetto la quota parte- 1/24- dell'area F. 8 mapp. 108, (vedasi nota superiore) non oggetto di pignoramento.

- Non risulta trascritta alcuna formalità di accettazione tacita di eredità.

**Titolare/Proprietario:**

dal 04/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[redacted], nato a [redacted]

In forza di atto di compravendita - a rogito di P.M. De Mezzo notaio, in data 04/03/2003, ai nn. 346748/51475; registrato a San Donà di Piave, in data 12/03/2003, ai nn. 448/1V; trascritto a Ag Ent Terr Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 14/03/2003, ai nn. 12018/8504.

Note: Richiamando la dichiarazione di successione in morte di [redacted], con la quale viene dichiarata la sola quota di una metà disattendendo il verbale di separazione consensuale tra coniugi del 12-11-1979 Tribunale di Venezia, la compravendita in oggetto ha interessato il trasferimento dell'intera proprietà dell'immobile staggito. Ai fini del corretto trasferimento dell'intera proprietà, ovvero comprensivo della quota di una metà non oggetto di successione, potrebbe soccorrere il disposto dell'art. 1159 del codice civile, essendo acquisto effettuato in buona fede in forza di titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà e debitamente trascritto ed essendo decorsi più dieci annoi dalla data di trascrizione. Si precisa che in tale atto viene attestato che la costruzione è stata realizzata in forza della licenza edilizia n° 208/72 del 2 settembre 1972, ciò è errato in quanto la costruzione è stata edificata in forza della licenza edilizia n° 210/72 del 2 settembre 1972 e successivi provvedimenti come riportato in capitolo " Edilizia".

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione per n° 3 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/09/1972 al n. di prot. 210/72

Abitabilità/agibilità in data 17/04/1974 al n. di prot. 210/72

NOTE: La costruzione è stato oggetto di collaudo statico ai sensi della Legge n° 1086/71, previo depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Venezia in data 01-02-1974 ed annotato al n° 365.

Sussiste autorizzazione alla realizzazione dei lavori in sede privata della rete fognaria;

Non sussiste:

- autorizzazione allo scarico su pubblico collettore, seppur di fatto esistente, non è desumibile il periodo;
- autorizzazione all'esercizio del passo carraio su particella F. 38 mapp. 108.

Numero pratica: 02

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: realizzazione di veranda con aumento della superficie utile e di cantina al piano interrato

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 0000783/0008387

Rilascio in data 27/11/2002 al n. di prot. 0000783/0008387

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: L'agibilità non è mai stata richiesta

Numero pratica: 03

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria e ristrutturazione

Presentazione in data 03/02/2003 al n. di prot. 004163 DIA 1025

NOTE:

-in data 19 marzo 2003 con prot. n° 011044 viene depositato elaborato grafico sostitutivo a precedente in quanto quello in atti risulta errato;

- la pratica risulta ancora aperta non essendo mai intervenuta comunicazione di termine e lavori e relativo collaudo finale.

Numero pratica: 04

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: modifica forometria e divisorio interno

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/06/2004 al n. di prot. 26407

Rilascio in data 22/02/2017 al n. di prot. condono n° 48

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE:

-non è mai stata presentata la domanda di agibilità;

-il condono ha per oggetto la modifica della forometria esterna e l'eliminazione della parete interna fra cucina e soggiorno-pranzo.

NOTE:

## 7.1 *Conformità Edilizia*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Il progetto d'origine licenziato con provvedimento n° 210 del 2 settembre 1972, prevede la costruzione di un edificio trifamiliare di cui l'unità posta all'estremità sud-est in sviluppo al solo piano terra, mentre l'unità immobiliare centrale e quella all'estremità - nord-ovest, oggetto della presente, a due livelli fuori terra.

Gli elaborati grafici che costituiscono il provvedimento non rispecchiano l'esatta configurazione in quanto sono resi speculari;

2) come convenuto in atto di compravendita rep. n° 9148 de 2 dicembre 1972 a rogito notaio P.M. De Mezzo, nota di trascrizione **allegato n° 00 001** , viene stabilita e fissata la quota del piano di calpestio in ml +11,00 s.m.l.; tale quota è riportata in progetto quale quota del piano di campagna, la conformità di tale quota non viene verificata in questa sede, si ritiene comunque conforme avendo, l'Ufficio Tecnico Comunale , in sede di abitabilità attestato la conformità al progetto, comunque vincolo è stato superato dall'entrata in vigore del PRGC;

3) il piano di calpestio da progetto è posto a + cm. 20, di fatto esso corre a cm. + 52 dalla piazzola centrale mantenendo comunque mediamente ca. cm + 15 rispetto la quota campagna rispetto il giardino;

4) l'altezza utile del locale pranzo-soggiorno è pari a ml. 2,58 contrariamente a ml. 2,80 di progetto ovvero a ml 2,70 disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale in conformità all'art. 1 del D.M. 5 luglio1975, ciò per quanto riguarda i locali abitabili;

5) ripostiglio al piano terra lato sud-ovest;

6) variazioni della distribuzione interna dei locali al piano terra in particolare l'ampliamento della cucina e la diversa organizzazione della zona servizi;

7) recinzioni e pavimentazioni esterne in assenza di titolo abilitativo;

8) soppressione della scala che dall'esterno immetteva al piano interrato ed in sua sostituzione formazione di vano montacarichi;

9) porticato su fronte nord-est realizzato in assenza di titolo abilitativo;

10) pergolato corrente ai lati sud-ovest e nord-ovest;

11) il piano interrato, rispetto al grafico allegato alla domanda di condono ex Legge n° 47/85, presenta diverso sviluppo planimetrico comportando una maggior superficie utile di mq... nonché diversa altezza utile da ml. 2,00 dichiarata ml. 1,84, molto probabilmente dovuta ad una successiva realizzazione della pavimentazione comunque tale locale devesi considerare non agibile; non sussiste agibilità in sede di condono;

12) pavimentazioni esterne in assenza di titolo autorizzativo;

13) non sussiste certificazione di conformità impianto elettrico ex Legge n° 46/90 ora n° 37/2008;

14) non sussiste certificazione di conformità ex Legge n° 46/90 ora n° 37/2008 installazione impianto condizionamento e boiler;

15) assenza di deposito strutturale ex Legge 1086/71 e successivo collaudo stativo del vano della piattaforma elevatrice;

16) assenza di certificazioni relative alla piattaforma elevatrice.

Regolarizzabili mediante:

La verifica della conformità edilizia-urbanistica, per poi addivenire sulle modalità di sanatoria, è stata resa, previo rilievo, in restituzione su **allegato 04 006 a**, e confronto con l'Ufficio Tecnico, redigendo un computo delle superficie utili nella misura del 100%, ed accessorie nella misura del 60%, relative a ciascuna delle tre unità abitative insistenti presso l'area di pertinenza urbanistica al momento dell'approvazione (licenza edilizia d'origine).

Ai fini del riscontro di eventuale residua potenzialità edificatoria, in funzione del parametro di utilizzazione fondiaria disciplinato dal PRGC in 0,30 mq./mq., viene determinata la percentuale d'incidenza di ciascun alloggio secondo i parametri di cui al precedente capoverso.

Quanto sopra è riportato in tabella **allegato n° 04 006 b,** resa in particolare su cui classificare la tipologia dell'abuso o difformità.

Tutte le difformità riscontrate sono regolarizzabili in funzione di sanatoria edilizia in doppia conformità, fatta eccezione per:

a) i pergolati lati sud-ovest e nord-ovest ed il porticato fronte nord-est, dovranno essere resi liberi dalla copertura ovvero non a tenuta d'acqua;

b) la controsoffittatura del locale pranzo-soggiorno dovrà essere rimossa ripristinando l'altezza minima utile di ml. 2,70 come disciplinato dal Regolamento Edilizio;

c) la larghezza della cucina, per il tratto di primo ampliamento rispetto al progetto licenziato, dovrà essere adeguata a ml. 2,20, come disciplinato dal Regolamento Edilizio, in luogo di ml. 1,97 come di fatto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note:

Note: In sede di operazioni peritali non è stato effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

Comunque 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.

In sede di operazioni peritali non è stato effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

In sede di richiesta di sanatoria è opportuna disporre ulteriore confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale rivolto ad una corretta impostazione della relativa istanza.

## 7.2 *Conformità urbanistica*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | 1) Piano Assetto del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 15.09.2010 approvato in conferenza dei servizio del 11.11.2013 e ratificato con delibera di Giunta Provinciale n° 07 del 24.01.2014 (pubblicata su BUR n° 21 del 21.02.2014) oggi vigente |
| Zona omogenea: | Zona di espansione residenziale (Z.T.O. C1) art. 14 Norme Tecniche Attuative |
| Norme tecniche di attuazione: | vedasi certificato di destinazione urbanistica **allegato 05 002** |
| 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: | max 0,30 mq. /mq. |

| | |
|---|---|
| Rapporto di copertura: | non disciplinato |
| Altezza massima ammessa: | ml. 10,00 |
| Volume massimo ammesso: | non disciplinato |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |
| Note: | Per una migliore valutazione si rimanda **all'allegato n° 05 002** NTA al PRGC da correlare con ulteriore norme del settore in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caorle. Comunque da un esame sommario non sussiste alcuna ulteriore possibilità edificatoria. L'immobile ricade in: 1) " aree a rischi idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I."; 2) " alta salinità" e " pericolosità idraulica" Per una migliore valutazione di questi di ultimi si rimanda al certificato di destinazione urbanistica **allegato 05 002** |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

Trattasi di un insediamento abitativo del tipo unifamiliare turistico sito in comune di Caorle, località Duna Verde via Veglia, 66.

Esso fa parte di un corpo di fabbrica del tipo isolato costituito da tre unità immobiliari abitative a divisione verticale, tipo a schiera, ciascuna con annessa area pertinenziale di propria competenza, inserito in un ambito prettamente residenziale-turistico denominato " Villaggio Ca d'Oro ".

L'abitazione in esame sorge in testa, all'estremità nord-ovest del corpo di fabbrica, con sviluppo a pianta rettangolare, ponendo la parete divisoria, a lato sud-est, in comunione con l'unità abitativa attigua, mentre gli altri lati prospettano su corte esclusiva propria.

Si eleva a due livelli fuori terra con locali dedicati esclusivamente alla residenza, piano terra "giorno", piano primo "notte", nonché da ulteriore piano all'interrato ad unico locale destinato a ripostiglio; quest'ultimo livello è stato formato con il recupero del maggior volume costituitosi da una diversa quota d'imposta dell'intercapedine sanitaria sotto pavimentazione.

L'accesso principale avviene dalla corsia carrabile che corre perimetralmente all'anello della piazzola centrale, entrando dapprima sulla corte esclusiva, di proprietà dell'immobile, su cui si affaccia il porticato coperto che immette alla cucina; da questa si accede ad un ampio vano pranzo-soggiorno mediante il quale si raggiunge il corridoio, adiacente alla cucina, su cui si affaccia la scala che porta al piano superiore, un servizio igienico ed un ripostiglio posto in testata.

La scala di collegamento tra piano terra e piano primo, corre in aderenza alla muratura divisoria tra le unità e si sviluppa ad unica rampa rettilinea con gradini, sia in arrivo e sia in partenza, del tipo a "piè d'oca".

Essa gode di illuminazione naturale tramite in mattonelle di vetro cemento poste su parte sul divisorio tra essa ed il soggiorno – pranzo (caratteristica analoga tra il corridoio e la cucina).

L'arrivo al piano primo trovasi in posizione centrale del corridoio su cui si distribuiscono le due camere da letto, di cui una di caratteristica matrimoniale, il ripostiglio ed il bagno.

La camera da letto matrimoniale gode di ampio terrazzo sovrastante la copertura del porticato, affaccian-

dosi sulla corte scoperta nord-est.

Esternamente, ed al piano terra, lungo il fronte sud-ovest e nord-ovest, quest'ultimo fino a raggiungere il confine aderendo ad analoga struttura, corre un pergolato in struttura metallica con copertura in pannello in policarbonato opaco e mascheratura in arelle, mentre, a lato nord-est ed aderente al pranzo-soggiorno, si erge un porticato.

La cucina ha esposizione sud-ovest all'ingresso e nord-ovest sotto il pergolato esterno, il pranzo-soggiorno anch'esso ha esposizione nord-ovest su pergolato esterno e nord-est, con ampia vetrata tutta parete, su porticato esterno.

Il ripostiglio al piano terra ha esposizione sud-ovest, mentre il servizio igienico è cieco dotato di ventilazione forzata.

La camera da letto matrimoniale ha esposizione nord-est con ampia vetrata che si immette su terrazzo annesso, l'altra camera ed il ripostiglio hanno esposizione sud-ovest, in affaccio alla piazzola comune in cui vi é la piscina, mentre il bagno è in affaccio a lato nord-ovest.

L'accesso al piano interrato avviene su piattaforma elevatrice del dimensioni di ca. ml. 2,30x1,90 della portata di kg. 2000, a funzionamento elettrico, posizionata tra il confine nord-ovest ed corpo di fabbrica in prossimità dell'angolo nord dell'edificio.

CARATTERSTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione di edifici similari e per quanto accertato dalla documentazione in atti, il fabbricato presenta una struttura fondazionale del tipo a graticcio ovvero travi in calcestruzzo armato su cui appoggia la muratura sempre in conglomerato cementizio armato per il piano interrato per poi elevarsi con muratura fuori terra in mattoni di laterizio, struttura orizzontale in solaio latero-cemento, tetto, a doppia falda inclinata , non è accertata la struttura essa potrebbe essere realizzata con solaio posto in andamento oppure in tramezze e tavelle, comunamente detto ad alveare, con sporto di linda piano, manto di copertura in coppi di laterizio, opere in lamiera preverniciata, intonaco interno a malta del tipo civile, intonaco esterno a malta del tipo civile con strato a vista

in cemento bianco misto a polvere di marmo fine.

Porticato fronte pranzo-soggiorno costituito da una struttura in legno d'essenza abete massiccio formata da pilastri verticali, 14x20, inseriti alla base su "scatola " metallica presumibilmente, come classica tipologia costruttiva, fissata su fondazione in calcestruzzo, alla cui sommità corre la trave sempre in legno massiccio, 20x14, ove poggiano gli arcarecci, 16x12 posti a ca. cm. 64 l'uno dall'altro con sovrastante tavolato sempre in legno d'essenza abete e manto di copertura impermeabilizzante in guaina bitumata ardesiata. Pergolato in profilo metallico zincato costituito da profili verticali quadri 8x8, lungo il confine nord-ovest a quattro campate, ed orizzontali a doppio profilo rettangolare 6x3 , manto di copertura in lastre opacizzate in policarbonato con mascheramento in arelle

Le finiture sono del tipo di gradevole aspetto non di origine in quanto oggetto di una recente ristrutturazione; esse possono essere così riassunte:

- pareti divisorie interne in laterizio con interruzioni in alcuni tratti in mattonelle in vetro cemento al fine di garantire l'illuminazione naturale su locali ciechi;
- intonaci interni a malta di calce a fino del tipo civile;
- pavimentazione del piano terra in piastrelle maiolicate 30x30 poste in opera obliquamente e leg-germente fugate;
- pavimentazione del bagno al piano terra in piastrelle maiolicate simil marmo 20x20;
- rivestimento murale del bagno al piano terra corrente su fascia dell'altezza di cm 120 dal pavi-mento in tesserine mosaico;
- porta interna di comunicazione tra cucina e pranzo- soggiorno del tipo a scorre a doppia anta a vetri su telaio metallico leggero;-altre porte interne al piano terra, a scorrere e a battente cieche in laminato laccato o a vetro opacizzato con ferramenta in acciaio satinato o similare;
- porta d'ingresso principale presso la cucina in telaio ligneo d'essenza iroco ad unico battente ed uno specchio con vetro termico con oscuro esterno a chiusura blindata;
- serramenti esterni al piano terra in telaio di legno d'essenza iroco con vetro camera ad unico specchio, per

le finestre ad anta doppia ad apertura ad anta-ribalta e a sormonto, per la vetrata a quattro ante di cui le due laterali scorrevoli a sormonto centrale;

- rivestimento pedata della scala in legno d'essena iroco, pedata ad intonaco, corrimano in tubo-lare d'acciaio,

- pavimentazione del corridoio e delle camere in piastrelle maiolicate 16x32, poste in opera ortogonalmente con leggera fugatura, con battiscopa in legno laccato;

- pavimentazione del bagno al piano primo, leggermente sopraelevata rispetto al corridoio, in piastrelle maiolicate 25x25 a tinta chiara simil-marmo;

- rivestimento delle pareti interne al bagno del piano primo sino ad altezza di ml. 2,25 , con mede-sima tipologia ma diversa tonalità superiore, della piastrelle di pavimentazione;

- pavimentazione della terrazza annessa alla camera in piastrelle greificate 15x15 poste in opera ortogonalmente con scarico acque meteoriche a piletta;

- parapetto perimetrale terrazza in muratura intonacata;

- serramenti esterni al piano primo in telaio di legno abete con vetro camera ad una ea due bat-tenti in unico specchio ad apertura ad anta-ribalta ed oscuramento con balcone a libro in doghe lignea laccata con ferramenta nera completi di zanzariera;

- apparecchi sanitari presso il bagno al piano terra in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno, bidet, lavabo a mensola, tutti dotati di rubinetteria a miscelazione acqua calda e fredda ove necessario ovvero di sola acqua fredda;

- apparecchi sanitari presso il bagno al piano primo in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno, bidet, lavabo inserito su mobile, doccia 85x70 con cabina a vetro trasparente inserito su profilo in acciaio, tutti dotati di rubinetteria a miscelazione acqua calda e fredda ove necessario ovvero di sola acqua fredda;

- produzione acqua calda sanitaria su boiler elettrico della capacità presunta di lit. 80;

- lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene su collettore pubblico;

- la fornitura d'acqua potabile avviene tramite la rete acquedottistica comunale;

- sussiste allacciamento alla rete del gas metano, che, per quanto accertabile fornisce la sola cu-cina;

- impianto di climatizzazione con unità esterna installata su muratura a confine presso il terrazzo annesso alla camera, che va a collegarsi a n° 2 spilt ad aria, uno al piano terra e l'altro al piano primo;

- impianto elettrico corrente sotto traccia dotato di adeguati punti luce, prese, commutatori se-zionatori, interruttori, lena TV, ecc, completo di quadro elettrico installato presso il pranzo-soggiorno.

DATI TECNCI

Il piano terra sviluppa una superficie utile di mq. 54,21, per i locali abitabili, mq. 5,85 per il portico antistante la cucina, il vano scala mq. 3,15, il piano primo si estende per una superficie utile di mq. 38,26 per i locali abitativi oltre a mq. 7,39 per il terrazzo.

Tutti i locali al piano terra hanno altezza utile pavimento soffitto di ml. 2,82, fatta eccezione del locale pranzo soggiorno il quale ha altezza utile di ml. 2,58 a seguito della realizzazione di controsoffittatura.

Il piano primo presenta un'altezza utile di ml. 2,84.

Il piano interrato si estende su di una superficie utile di mq. 32,02 con altezza utile di ml.1,83.

Il pergolato laterale si estende per una superficie di ca. mq. 50,00, mentre il porticato annessoal soggiorno si estendde per ca. mq. 19,00.

AREE ESTERNE

L'area pertinenziale esterna al corpo di fabbrica è delimitata in ogni suo lato da recinzione costituita da zoccolo di base dell'altezza media ca. cm. 60 con sovrapposto grigliato in metallo zincato dell'altezza di ca. cm. 90, con in aderenza corrente siepe arbustiva d'essenza lauro costituente quinta di rispetto alla privacy nei confronti dell'ambiente circostante.

Al lato corrente in fregio la piazzola centrale, all'estremità ovest, la recinzione è interrotta da un cancello di tipologia carraia a scorrere ad apertura manuale, sorretto da pilastrini laterali in metallo zincato. Esso è in metallo zincato con telaio perimetrale e doghe interne poste obliquamente con modesto intersti-zio l'una dall'altra, quasi ad ottenere una pannellatura cieca.

Al lato opposto, ovvero lungo il lato nord-est, la recinzione è interrotta da un cancelletto pedonale, ad apertura manuale, delle medesime caratteristiche costruttive di quello carraio.

Tutta l'area scoperta sud-ovest per poi seguire a lato nord-ovest sino a raggiungere il porticato nord-est, costituendo anche la pavimentazione dello stesso, è pavimentata in lastre di "pietra del Garda" della dimensione di cm. 100x50 con superficie d'usura "a taglio di sega".

In prossimità della mezzaria della parte esterna nord-ovest del fabbricato è installata una doccia con raccolta acque reflue su bacino, in medesimo materiale, leggermente incassato rispetto la pavimentazione.

Analoga pavimentazione costituisce la corsia d'accesso pedonale che dal rispettivo cancelletto a lato nord-est, in linea retta, conduce al porticato ad esso frontale.

La restante area scoperta, in particolare quella in estensione al lato nord-est è ricoperta da tappetto erboso privo di piantumazione.

Lungo il piede della siepe perimetrale corre rete irrigua collegata all'acquedotto con comando elettrico posizionato all'interno.

L'illuminazione notturna è garantita da lampade esterne ad applique su pareti del fabbricato ed a colonna presso l'area scoperta .

Superficie complessiva di circa mq **289,86**

E' posto al piano: interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 01; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,84

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario €/mq |
|---|---|---|---|---|
| locali abitativi con annessi accessori interni | sup reale netta | 1,00 | 92,47 | 2.500,00 |
| | | | | |
| portico al piano terra | sup reale netta | 0,35 | 2,05 | 2.500,00 |
| | | | | |
| vano scala | sup reale netta | 1,00 | 3,15 | 2.500,00 |
| | | | | |
| terrazza al piano primo | sup reale netta | 0,25 | 1,85 | 2.500,00 |
| | | | | |
| pergolato laterale | sup reale netta | 0,15 | 9,45 | 2.500,00 |
| | | | | |
| portico fronte pranzo-soggiorno | sup reale netta | 0,30 | 5,70 | 2.500,00 |
| | | | | |
| area scoperta a verde e pavimentata | sup reale netta | 0,10 | 9,90 | 2.500,00 |
| | | | | |

**124,57**

**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: 2° semestre 2017

Zona: Duna Verde

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenza turistica

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 3600

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo e presso la banca data delle quotazioni immobiliari espresse dall'Agenzia delle Entrate, rielaborati tenendo presente delle caratteristiche intrinseche quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto

quant'altro necessario al fine di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

Dai valori espressi in particolare dalle Agenzie Immobiliari, si è accertata una notevole discordanza l'una dall'altra anche rapportata ai valori espressi dall'OMI, pertanto ci si è attenuti ad un valore medio ponderato ritenuto più consono alla realtà di mercato.

Catasto di vedasi capitolo "criteri e fonti";

Conservatoria dei Registri Immobiliari di vedasi capitolo "criteri e fonti";

Uffici del registro di vedasi capitolo "criteri e fonti";

Ufficio tecnico di vedasi capitolo "criteri e fonti";

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: vedasi capitolo "criteri e fonti";

Altre fonti di informazione: vedasi capitolo "criteri e fonti".

## 8.2 Valutazione corpi

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente mq.* | *Valore Unitario €/mq* | *Valore Complessivo €* |
|---|---|---|---|
| locali abitativi con annessi accessori interni | 92,47 | 2.500,00 | 231.175,00 |
| portico al piano terra | 2,05 | 2.500,00 | 5.118,75 |
| vano scala | 3,15 | 2.500,00 | 7.875,00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| terrazza al piano primo | 1,85 | 2.500,00 | 4.618,75 |
| superficie pavimentata pergolato laterale | 9,45 | 2.500,00 | 23.625,00 |
| portico fronte pranzo-soggiorno | 5,70 | 2.500,00 | 14.250,00 |
| area scoperta a verde e pavimentata | 9,90 | 2.500,00 | 24.750,00 |

| | |
|---|---|
| Valore complessivo intero | 311.412,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | 311.412,50 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Utile mq.* | *Valore intero medio ponderale €* | *Valore diritto e quota €* |
|---|---|---|---|---|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 124,57 | 311.412,50 | 311.412,50 |

## 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% ) | € | 46.700,00 |
| Eliminazione del manto di copertura del portico antistante il pranzo soggiorno, formato da tavolato e guaina bitumata comprensivo di smaltimento alle pubbliche discariche all'uopo autorizzate ca. mq. 20,00*50,00 | € | 1.000,00 |
| Eliminazione della copertura del pergolato e relativo smaltimento alle pubbliche discariche, all'uopo autorizzate costituita da pannelli in policarbonato, ca. mq. 81*30,00 | € | 2.430,00 |
| Prestazioni tecniche rivolte all'ottenimento della sanatoria edilizia di cui alla descrizione su capitolo "edilizia" e relative pratiche successive tra cui la variazione catastale dell'unità abitativa e l'accatastamento della piscina | € | 10.000,00 |
| Eliminazione della contro soffittatura in pannelli di cartongesso presso il pranzo-soggiorno, con relativo smaltimento alle pubbliche discariche, all'uopo autorizzate e successivo ripristino degli impianto e quant'altro necessario, ca. mq. 26,00*30,00 | € | 780,00 |
| oblazione presunta ai fini della sanatoria edilizia | € | 5.000,00 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € | **245.502,50** |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" in arrotondamento: | € | **245.000,00** |

La su estesa relazione viene allegata da seguenti allegati

**01 CATASTALI**

**allegato 01 001 a** estratto mappa attuale

**allegato 01 001 b** inserimento mappa ampliamenti

**allegato 01 002 a** visura storica terreni

**allegato 01 002 b** visura storica fabbricati

**allegato 01 003 a** planimetria impianto

**allegato 01 003 b** planimetria condono edilizio 783 del 2002

**allegato 01 003 c** planimetria attualità

**02 PROVENIENZE STORICHE**

**allegato 02 001** rep 14232 notaio P M De Mezzo

**allegato 02 002** trascrizione separazione consensuale

**allegato 02 003 a** 1° successione Bordin P

**allegato 02 003 b** 2° successione Bordin P

**allegato 02 004** rep 346748 notaio P M De Mezzo

**03 VINCOLI E SERVITÙ**

**allegato 03 001** vincolo di Piano di Lottizzazione

**allegato 03 002** costituzione servitù

**04 EDILIZIA**

**allegato 04 001 a** licenza edilizia 210 del 1972

**allegato 04 001 b** verbale UTC abitabilità

**allegato 04 001 c** collaudo statico

**allegato 04 001 d** certificato di abitabilità

**allegato 04 001 e** autorizzazione rete scarichi

**allegato 04 002** condono edilizio n° 783 del 2002

**allegato 04 003** DIA 1025 del 2003

**allegato 04 004** condono n° 48 del 2017

**allegato 04 005** certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori

**allegato 04 006 a** schema planimetrico difformità

**allegato 04 006 b** dati tecnici licenza edilizia origine

**05 URBANISTICA**

**allegato 05 001** estratto PRGC

**allegato 05 002** NTA tratte da certificato destinazione urbanistica

**06 ALTRI**

**allegato 06 001** documentazione fotografica

**allegato 06 002** condominiali

**allegato 06 003** attestazione prestazione energetica

La presente relazione, resa su n° 37 facciate di cui questa è la penultima, corredata da tutti gli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa, con allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

[redacted], quale legale patrocinatore dell'esecutante;

[redacted] legale rappresentante dell'esecutato;

[redacted] legale rappresentate di Raccardo Sindoca, creditore intervenuto;

- sostituto del custode.

Ulteriori due copie, in forma cartacea, un supporto CD-ROM e l'originale della certificazioni della destinazione urbanistica, dell'insussistenza pendenze sanzionatorie, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell' esecutato, corredato dalla convenzione matrimoniale e della planimetria catastale, resa a seguito della variazione, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione: 22-02-2018 14:02:39

L'Esperto alla stima

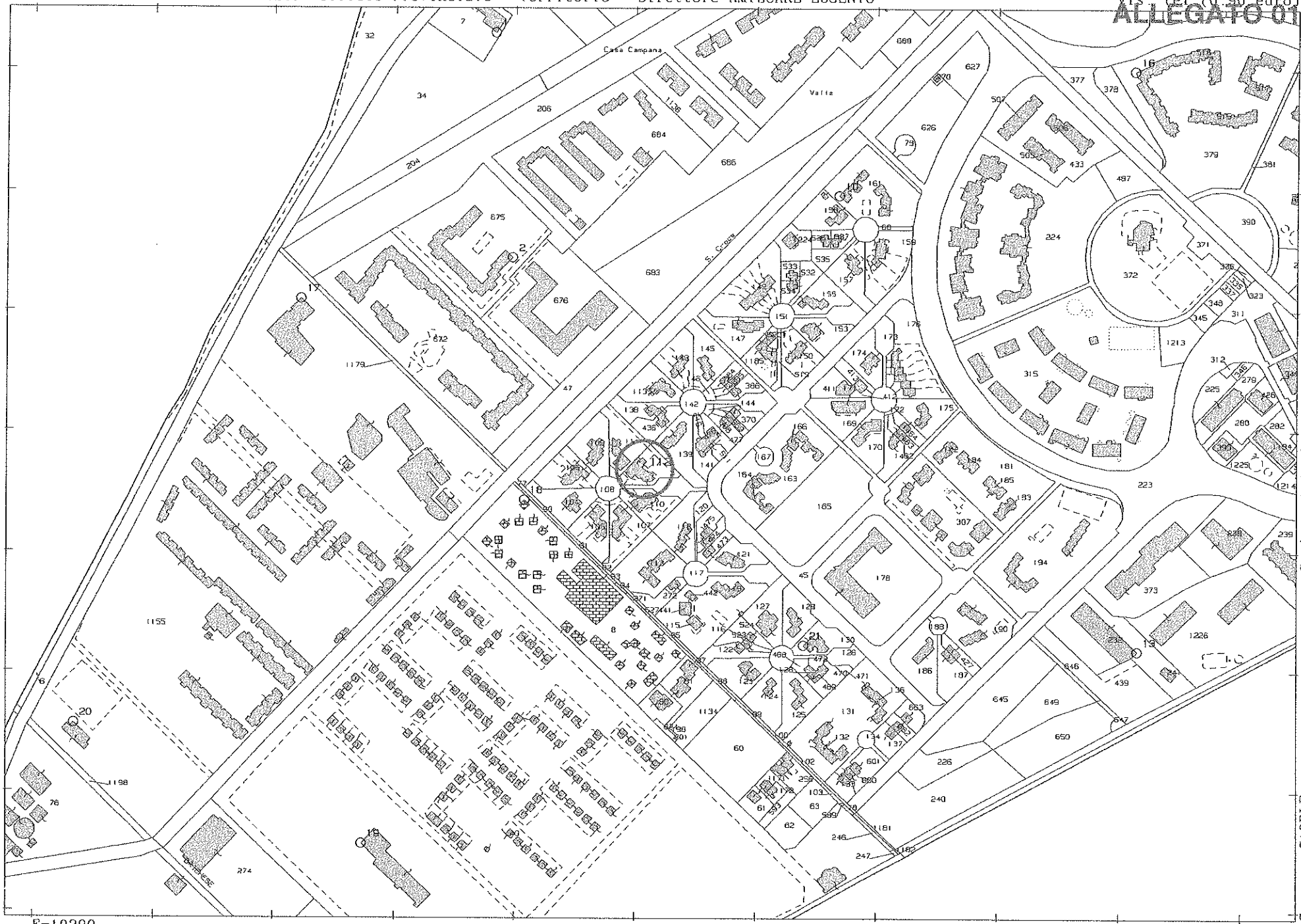
**geom. Franco Pizzioli**

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

Vis. tel (0.90 euro)

ALLEGATO 01 001 a

10-Mar-2018 9:55:8
Prot. n. T13436/2018



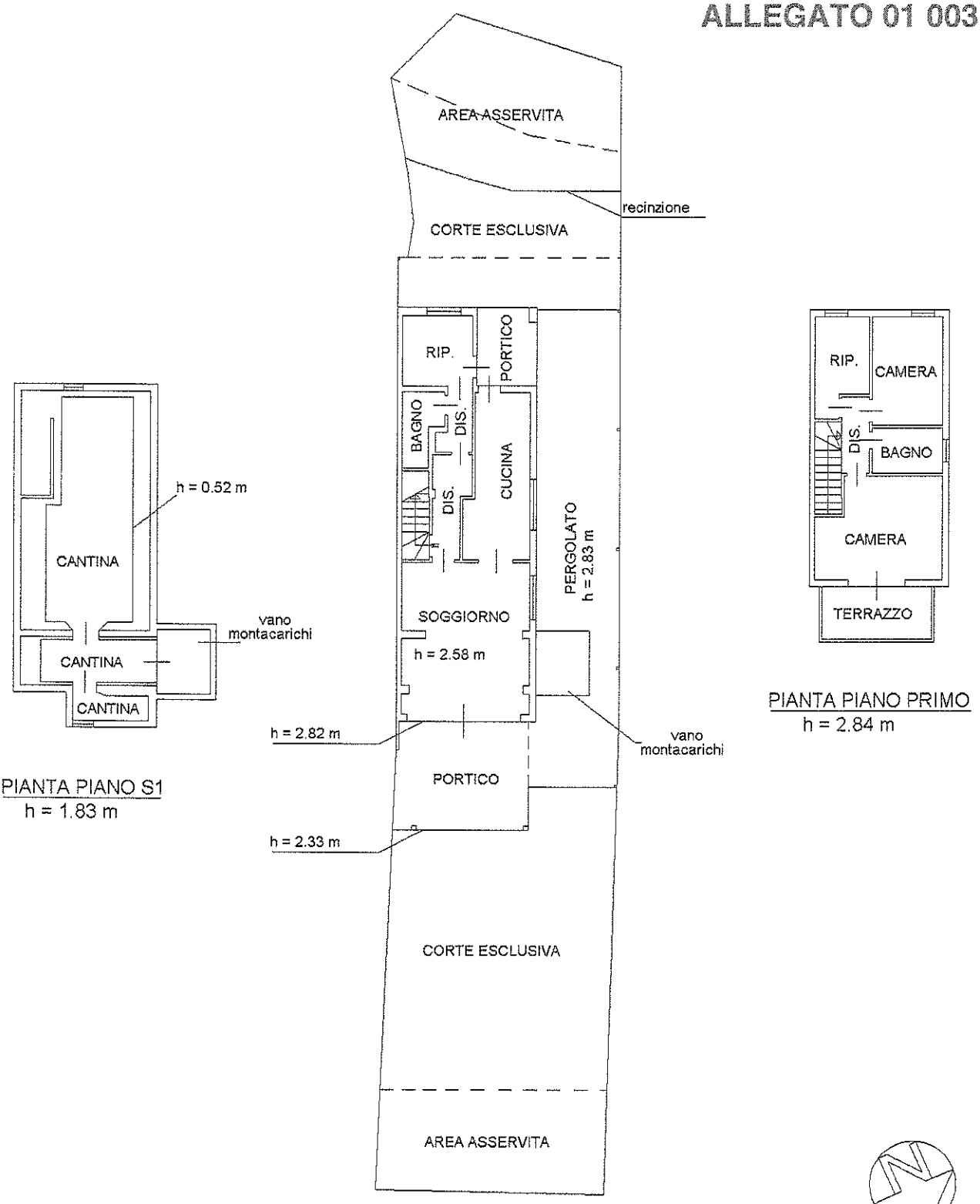

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

Comune: CAORLE
Foglio: 38

1 Particella: 112

Agenzia delle Entrate
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Venezia

| | |
|---|---|
| Dichiarazione protocollo n. del | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Caorle | |
| Via Veglia | civ. 66 |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 38<br>Particella: 112<br>Subalterno: 4 | Compilata da:<br>Pizzioli Franco<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Pordenone N. 435 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

**ALLEGATO 01 003 c**