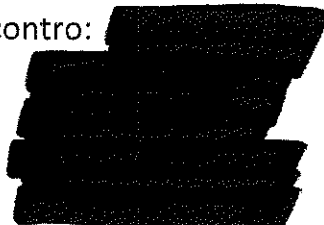

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**

contro:



N° Gen. Rep. **108/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Monica Biasuzzi**

INTEGRAZIONE PERIZIA IMMOBILIARE

Lotti 001 - Albergo di mare;
002 - Casa con tre appartamenti;
003 - Appartamento in villetta con magazzino;
004 - Appartamento bivano con posto auto;
005 - Magazzino;
006 - Appartamento monovano con posto auto.

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 03243700279
Studio in: Borgo San Giovanni n.10
Telefono: 0421 72522
Fax: 0421 72522
Email: info@studioarkema.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

1. Integrazione

Il giorno 30/03/2017 il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, ha depositato la perizia della sopraccitata Esecuzione Immobiliare.

Il giorno 26/04/2017, il [REDACTED] ha consegnato, al sottoscritto, una raccomandata a mano contenente delle osservazioni riferite alle pratiche edilizie del lotto n.3.

Il sottoscritto dopo aver riesaminato i documenti ed effettuato un nuovo accesso agli atti presso il comune di Caorle (Ve) ha appurato che il fascicolo conteneva, per errore, le pratiche di due immobili intestati a due fratelli. L'elenco sotto riportato ridefinisce e sostituisce quello contenuto al punto n.7 pag.26 della perizia consegnata:

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 411/67

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 13/07/1967.

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1969 al n. di prot. 411/67

Numero pratica: 32/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato esistente

Rilascio in data 22/03/1974 al n. di prot. 32/74

Numero pratica: prot. 2786 del 13/11/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: opere interne

Prot.n.: 25403

Numero pratica: 1197

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: sanatoria

prot. N.13256

Abitabilità/agibilità in data 10/09/1990 al n. di prot. 13256

Inoltre a pagina 28, nella descrizione dell'immobile sempre del lotto n.3 specifica che la veranda e i doppi vetri sono in metallo non anodizzato.

2. Conclusioni

Nella certezza di continuare ad ottemperare l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Monica Biasuzzi, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente integrazione.



AI CTU

Arch. Elisabetta Fagotto

Rif.E.I. 108/2016

Il sottoscritto [redacted] dopo aver esaminato la documentazione ricevuta, ha riscontrato un'incongruenza sulla ditta intestataria delle pratiche edilizie inserite al punto n. 7 della perizia, allegato Doc_06.

[redacted] era il fratello di [redacted] mio padre, ed era proprietario del lotto confinante, la prego quindi di controllare quanto recepito dal Comune di Caorle.

Volevo inoltre far presente che nella descrizione dell'immobile la veranda e i doppi vetri sono erroneamente riportati in alluminio mentre sono in metallo.

L'immobile è al suo interno privo dell'allacciamento utile alla lavatrice.

Firma

[redacted signature]

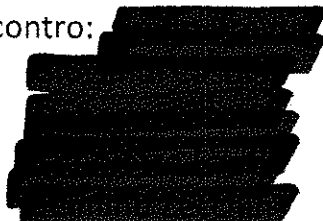
26.04.2017 Causegnato e meno

[redacted signature]

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**

contro:



N° Gen. Rep. **108/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Monica Biasuzzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Albergo di mare;
002 - Casa con tre appartamenti;
003 - Appartamento in villetta con magazzino;
004 - Appartamento bivano con posto auto;
005 - Magazzino;
006 - Appartamento monovano con posto auto.

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 03243700279
Studio in: Borgo San Giovanni n.10
Telefono: 0421 72522
Fax: 0421 72522
Email: info@studioarkema.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Descrizione zona: Paesino storico di mare lungo la Riviera Adriatica, zona turistica poco distante da Venezia.

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 41, particella 76, indirizzo Vl. S. Margherita 133, piano T-1-2-3, comune Caorle, categoria D/2, rendita € 6.956,67.

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 41, particella 199, subalterno 1, indirizzo Via A. Doria n.3, piano T, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 90, rendita € 226,60, [REDACTED] foglio 41, particella 199, subalterno 3, indirizzo Via A. Doria n.3, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 40, rendita € 113,30, [REDACTED] foglio 41, particella 199, subalterno 4, indirizzo Via A. Doria n.3, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 42, rendita € 113,30.

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino

Corpo: Appartamento in villetta con magazzino

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 42, particella 1014, subalterno 3, indirizzo Strada Sansonessa 12, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 86, rendita € 226,60, [REDACTED] foglio 42, particella 1014, subalterno 4, indirizzo stada Sansonessa 12, piano T, comune Caorle , categoria C/2, classe 3, consistenza 26, superficie 28, rendita € 8.06.

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto

Corpo: Appartamento bivano con posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 42, particella 2381, subalterno 183, indirizzo Vl. S. Margherita 115, piano 1, comune Caorle, categoria A/2, classe 7, consistenza 3, superficie 62, rendita € 320,72, [REDACTED] foglio 42, particella 2381, subalterno 15, indirizzo Vl. S Marrgherita snc, piano S1, comune Caorle , categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie 13, rendita € 29.54

Lotto: 005 - Magazzino

Corpo: Magazzino

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 41, particella 491, subalterno 126, indirizzo (catastale) Via Doria snc, piano T, comune Caorle, categoria C/2, classe 7, consistenza 15 mq, superficie -, rendita € 9.30

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto

Corpo: Appartamento monovano con posto auto

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 41, particella 1017, subalterno 411, indirizzo VI. S. Margherita snc , piano 5, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 1.5, superficie 37, rendita € 80.57, Casula Roberto, foglio 41, particella 1017, subalterno 198, indirizzo VI S. Margherita n.119, piano T, comune Caorle , categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 12, rendita € 18.13

2. Possesso

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino

Corpo: Appartamento in villetta con magazzino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto

Corpo: Appartamento bivano con posto auto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005 - Magazzino

Corpo: Magazzino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto

Corpo: Appartamento monovano con posto auto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti
Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Corpo: Appartamento in villetta con magazzino
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Corpo: Appartamento bivano con posto auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - Magazzino
Corpo: Magazzino
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto
Corpo: Appartamento monovano con posto auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare
Corpo: Albergo di mare
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti
Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Corpo: Appartamento in villetta con magazzino
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Corpo: Appartamento bivano con posto auto
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 005 - Magazzino
Corpo: Magazzino
Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto

Corpo: Appartamento monovano con posto auto

Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

5. Comproprietari

Beni: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino

Corpo: Appartamento in villetta con magazzino

Regime Patrimoniale: Comunione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto

Corpo: Appartamento bivano con posto auto

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Magazzino

Corpo: Magazzino

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto

Corpo: Appartamento monovano con posto auto

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare

Corpo: Albergo di mare

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Corpo: Appartamento in villetta con magazzino
Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Corpo: Appartamento bivano con posto auto
Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Magazzino
Corpo: Magazzino
Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto
Corpo: Appartamento monovano con posto auto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare
Corpo: Albergo di mare
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti
Corpo: Casa con tre appartamenti e scoperto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Corpo: Appartamento in villetta con magazzino
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Corpo: Appartamento bivano con posto auto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Magazzino
Corpo: Magazzino
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto
Corpo: Appartamento monovano con posto auto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - Albergo di mare
Prezzo da libero: € 745.000,00
Prezzo da occupato: € 745.000,00

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti
Prezzo da libero: € 265.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino
Prezzo da libero: € 70.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto
Prezzo da libero: € 205.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005 - Magazzino
Prezzo da libero: € 4.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto
Prezzo da libero: € 97.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 20 ottobre 2016, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.108/2016, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare. La S.V.I. fissava l'udienza al 22-02-2017 e successivamente, dopo la richiesta di proroga, al 31-05-2017.

Svolgimento delle operazioni

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U. , durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Dalle prime operazioni effettuate ho riscontrato che l'esecuzione comprendeva una serie di immobili di diversa natura da analizzare e periziare e ho iniziato a accedere agli uffici pubblici al fine di reperire il materiale utile allo svolgimento delle operazioni.

Dopo aver ritirato le pratiche catastali, il giorno 26-01-2017, mi sono incontrato con il [REDACTED] delegato del custode, per effettuare un primo accesso agli immobili e programmare un sopralluogo condiviso.

Avvisati tutti gli esecutati, il giorno 13-02-2017, mi sono recato presso gli immobili di Caorle, oggetto di esecuzione, e ho effettuato le operazioni di rito alla presenza, presso gli immobili di ciascun proprietario esecutato, tranne il [REDACTED], sostituito dal figlio. L'inizio delle operazioni era stato stabilito per le ore 9.30, regolarmente rispettato e si è concluso alle ore 17.00, presso l'immobile del [REDACTED].

Nel periodo successivo gli esecutati mi hanno fatto pervenire la documentazione richiesta dal sottoscritto in fase di sopralluogo.

Dopo aver effettuato l'istanza per la proroga dei termini della consegna dell'elaborato peritale e ottenuto la data del 22-04-2017 come nuovo termine, il giorno 09-03-2017 mi sono recato presso l'immobile del sig. [REDACTED] per effettuare la certificazione energetica ma, alla notizia che l'impianto caldaia non era di sua proprietà ho dovuto elaborare una pratica di simulazione per ottenere la classe energetica di appartenenza dell'unità esecutata.

Tutti i proprietari degli immobili analizzati fanno parte di una società denominata [REDACTED] attualmente in liquidazione e oggetto di concordato presso il Tribunale di Pordenone con il n.2/2017.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha terminato la relazione considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I. e si è preparato al deposito dell'elaborato.

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione

Lotto: 001 - Albergo di mare

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: Albergo di mare.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021, VI. S. Margherita 133

Note: Albergo posto lungo la via che costeggia il mare composto da circa 20 camere ubicate al primo e secondo piano senza ascensore e al piano terra sono posti i servizi al pubblico.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori

informazioni sul debitore: Moglie: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Trattasi di beni acquisiti prima del matrimonio.

LOTTO_01_DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 41, particella 76, indirizzo VI. S. Margherita 133, piano T-1-2-3, comune Caorle, categoria D/2, rendita € 6.956,67.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio [redacted]

racc. 4491 del 29-09-1979 e rep. [redacted] racc. [redacted] del [redacted]

Confini: Viale Margherita; Mappale [redacted]

LOTTO_01_DOC_02

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di tettoie prefabbricate poste sul retro dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Togliere tettoie prefabbricate poste nel retro dell'immobile.

Ripristino dei luoghi.: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

N.B. E' preferibile concludere la pratica edilizia in Sanatoria con delle nuove schede aggiornate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

[redacted] si trova in [redacted] ubicato a 50 metri dalla spiaggia di Ponente, in posizione strategica in quanto a tranquillità e servizi offerti.

Caratteristiche zona: semicentrale Buona

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: attrezzature per la spiaggia.

Servizi offerti dalla zona: Servizi alla cittadinanza (buona), Centro sportivo (Buona), Primo soccorso (Buono), Attrazioni turistiche (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico

Importanti centri limitrofi: San Donà.

Attrazioni paesaggistiche: Mare.

Attrazioni storiche: Il proprio centro e la città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Taxi (privati).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] Contratto di affitto d'Azienda Commerciale.

Data di rilascio: 20/12/2018.

Note: Il contratto di affitto d'azienda è stato stipulato con scrittura privata a rogito [redacted] Notaio in San Donà di Piave (VE) n.rep.16991, n.racc.11713 registrato a San Donà di Piave (Ve) il 23-12-2015 serie: 1T; numero: 3275; sottonumero: 0.

Nel contratto è specificato che l'immobile è parte integrante dell'attività esercitata in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative: Licenza di pubblico esercizio (stagionale) n.306 del 14-04-1997 rilasciata dal comune di Caorle (Ve); registrazione n.050043087 del 22-10-2015 rilasciata dall'ULSS10 per la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati.

LOTTO_01_DOC_03

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]

decreto ingiuntivo; Iscritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.283.476,73;

Note: La presente ipoteca contiene una nota contenente l'estensione d'ipoteca contro [redacted]

registrata ai nn. 20061/3311 il 15-07-2015. Il [redacted] è socio della [redacted] con una quota del 2%.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento del 23-03-2016 n.1115 Tribunale di Pordenone a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]

[redacted], Derivante da: verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2016 ai nn. 10581/7221.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo di mare

LOTTO_01_DOC_04

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: L'immobile è uno stabile adibito ad albergo ed è un complesso unico.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accessibilità ai disabili è garantita al piano terra consentendo al fruizione dei servizi al pubblico.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Con Ipoteca registrata a Venezia ai nn. 5243/4412 del 05-03-984 il [redacted] stipula un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Caorle relativo al mapp.76 fg.41 allo scopo di rendere operativo il progetto di ristrutturazione e ampliamento, vincolo di destinazione d'uso ed attività ricettiva attivo per 10 anni.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: 60.39 kWh/mc anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile si trova in una località turistica vicino al litorale, soggetto solo a vincolo paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: Attualmente è in corso il Concordato n.2/2017 presso il Tribunale di Pordenone relativo alla [redacted] della quale l'esecutato risulta essere socio, il bene oggetto di perizia è un bene personale del [redacted]

LOTTO_01_DOC_03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 5/6 dal 10/03/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Compravendita di quote e donazione - a rogito di notaio [redacted] in data [redacted], ai nn. 30062/8375; trascritto a Venezia, in data 29/03/1979, ai nn. 5303/4491.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/6 dal 29/12/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Compravendita di quote - a rogito di notaio [redacted] in data 29/12/1982, ai nn. 34459/9302; registrato a SAn Donà di Piave (Ve), in data 18/01/1983, ai nn. 252/vol.66; trascritto a Venezia, in data 13/01/1983, ai nn. 596/475.

LOTTO_01_DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 150-012121

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Modifica e ampliamento fabbricato

Oggetto: Modifica e ampliamento

Rilascio in data 30/11/1956

Abitabilità/agibilità in data 07/10/1957 al n. di prot. 150/1956

Numero pratica: 105/1960

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Modificare fabbricato esistente

Oggetto: modifiche fabbricato

Rilascio in data 15/04/1960 al n. di prot. 004373

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1960.

Numero pratica: 405/83
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento
 Rilascio in data 27/02/1984.

Numero pratica: 193/84
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: variante in corso d'opera
 Rilascio in data 15/07/1985
 Abitabilità/agibilità in data 13/03/1986.

Numero pratica: 160
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Per lavori: concessione a sanatoria
 Rilascio in data 04/02/1997
 Abitabilità/agibilità in data 04/02/1997.

LOTTO_01_DOC_06

7.1 **Conformità edilizia:**

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Misure riportare non corrispondenti.
 Regularizzabili mediante: Scia in Sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: Le quote interne delle camere non corrispondono a quelle riportate in progetto è necessario ripristinare la corrispondenza tra stato di fatto, schede catastali e stato di progetto.
 Scia in sanatoria: € 10.000,00
 Oneri Totali: € 10.000,00
 Note: L'importo comprende la realizzazione della pratica e i relativi oneri.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 **Conformità urbanistica**

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	N.07 del 24/01/2014 della Giuntra Provinciale
Zona omogenea:	ricade in Zona Omogenea D5/17 zona per insediamenti alberghieri, con scheda planivolumetrica n.103, inoltre ricade come invariante di natura architettonica e ambientale tav. 2.2 PAT

Norme tecniche di attuazione:	"Sono zone a prevalente destinazione ricettiva turistica alberghiera, generalmente già edificate , sulle quali è necessario prevedere meccanismi di rinnovo ed edeguamento del patrimonio edilizio esistente"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	4 piani massimo 15 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Con trascrizione registrata a Venezia ai nn. 5243/4412 del 05-03-984 il [REDACTED] stipula un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Caorle relativo al mapp.76 fg.41 allo scopo di rendere operativo il progetto di ristrutturazione e ampliamento, vincolo di destinazione d'uso ed attività ricettiva attivo per 10 anni.

LOTTO_01_DOC_07

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per rendere operativo il progetto di ampliamento, la modifica e la sopraelevazione [REDACTED] è stato costituito un ulteriore vincolo con la regione Veneto, trascritto a Venezia il 20-11-985 ai nn. 18505/14059.

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto Albergo di mare

Albergo posto lungo la via che costeggia il mare composto da circa 20 camere camere ubicate al primo e secondo piano senza ascensore, al piano terra sono inseriti tutti i servizi alle camere quali cucina, una bella sala pranzo e un servizio bar.

Tutte le camere sono di buona fattura e anche se l'immobile adibito a hotel sorriso si trova in Viale Santa Margherita, viale che percorre Caorle verso la spiaggia di ponente, si trova a 50 m dalla spiaggia e in una posizione strategica in quanto è ubicato vicino ad una zona di servizi, quali campi da tennis e servizi rivolti alla spiaggia.

Pur affacciandosi sulla strada la una zona rimane molto tranquilla.

L'hotel possiede una ventina di camere e strutturalmente appare in buone condizioni anche se le finiture sono rimaste quelle originali dell'epoca di ristrutturazione.

Sicuramente il fatto che l'hotel sia attivo e costantemente mantenuto ha garantito le buone condizioni di manutenzione in cui esso si trova.

Come detto prima le finiture sono originali dell'epoca e troviamo ceramica in tutto l'immobile compreso la zona di servizi al pubblico, ubicata al piano terra.

Esso si sviluppa su tre piani fuori terra più soffitta: al pianoterra abbiamo visto essere ubicati i servizi al pubblico quindi cucina, sala da pranzo, bar e sala d'attesa nonché hall d'ingresso; ai i due piani superiori, primo e secondo, troviamo le camere 10 doppie e una singola circa per piano. L'ultimo piano è destinato ai servizi con una grande soffitta adibita a deposito.

I vani al piano terra presentano delle vetrine in alluminio e vetro e le camere presentano anche tapparelle in plastica, ogni camera è fornita di bagno, con rivestimenti in ceramica, e di un terrazzino verso l'esterno.

L'immobile non al ascensore ma al piano terra sono presenti i servizi comuni, adiacente all'albergo, nel lotto di pertinenza, non sono presenti sufficienti spazi per garantire il posto auto a tutte le unità ma i parcheggi nella zona sono buoni e sicuramente è possibile prevedere dei pass stagionali.

Il Bene ora è gestito da una famiglia con regolare contratto di affitto d'azienda almeno fino al 2018.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Moglie: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.298,00**

E' posto al piano: T; P1; P2; Sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel: 1952

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997 (Sanatoria)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 133; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: sufficient

Condizioni generali dell'immobile: L'hotel è attivo e costantemente mantenuto garantendo le buone condizioni di manutenzione in cui esso si trova.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra: servizi ricettivi	sup lorda di pavimento	1,00	300,00	€ 1.000,00
Piano primo: camere ospiti	sup lorda di pavimento	1,00	246,00	€ 1.000,00
Piano secondo: camere ospiti	sup lorda di pavimento	1,00	246,00	€ 1.000,00

Piano terzo: soffitta	sup lorda di pavimento	0,25	61,50	€ 1.000,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	19,80	€ 1.000,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	0,10	20,00	€ 1.000,00

893,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Si fa presente che per il bene oggetto di stima è stata approvata la richiesta di svincolo ed è possibile quindi cambiare destinazione d'uso dell'edificio.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave (Ve);

Ufficio tecnico di Caorle (Ve);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della Zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00 euro/mq circa (40.000,00/45.000,00 euro circa per camera);

Altre fonti di informazione: Conoscenze ed analisi personali.

8.2 Valutazione corpi:

Albergo di mare. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra: servizi ricettivi	300,00	€ 1.000,00	€ 300.000,00
Piano primo: camere ospiti	246,00	€ 1.000,00	€ 246.000,00
Piano secondo: camere ospiti	246,00	€ 1.000,00	€ 246.000,00
Piano terzo: soffitta	61,50	€ 1.000,00	€ 61.500,00
Terrazze	19,80	€ 1.000,00	€ 19.800,00
Area scoperta	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 893.300,00
Valore corpo			€ 893.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 893.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 893.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Albergo di mare	Alberghi e pensioni [D2]	893,30	€ 893.300,00	€ 893.300,00

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%)	€ 133.995,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 746.805,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 745.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 745.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato acquisito parte in compravendita e parte in donazione, ora in caso di vendita sarà soggetto alla normativa esistente.

Lotto: 002 - Casa con tre appartamenti

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: Casa con tre appartamenti e scoperto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021, Via A. Doria n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Moglie: [redacted] nata [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La [redacted] coniuge dell'esecutato, riconosce nell'atto di compravendita che l'acquisto di questo immobile è effettuato dal marito per l'esercizio della sua attività economica ai sensi art.179 lett. D) c.c.

LOTTO_02_DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 41, particella 199, subalterno 1, indirizzo Via A. Doria n.3, piano T, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 90, rendita € 226,60
Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del 07-12-99 rep. 86715.

Confini: Mappale 527;202;76;187.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 41, particella 199, subalterno 3, indirizzo Via A. Doria n.3, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 40, rendita € 113,30

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del 07-12-99 rep. 86715.

Confini: Mappale 527;202;76;187.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 41, particella 199, subalterno 4, indirizzo Via A. Doria n.3, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 2.5, superficie 42, rendita € 113,30

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del 07-12-99 rep. 86715.

Confini: Mappale 527;202;76;187.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura porta con cartongesso.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Apertura porta al piano terra (sub.1).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: I tre submappali insistono su un'area di 380 mq identificata al catasto terreni del comune di Caorle (Ve) al fg 41 mapp 199.

LOTTO_02_DOC_02

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ubicato parallelamente al viale Margherita e più precisamente in una laterale di via Doria a meno di 50 m dalla spiaggia denominata di "Ponente".

Caratteristiche zona: semicentrale Buona

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: attrezzature per la spiaggia.

Servizi offerti dalla zona: Servizi alla cittadinanza (buona), Centro sportivo (Buona), Primo soccorso (Buono), Attrazioni turistiche (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico

Importanti centri limitrofi: San Donà.

Attrazioni paesaggistiche: Mare.

Attrazioni storiche: Il proprio centro e la città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Taxi (privati).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 21/12/2015 per l'importo di euro 10.000,00. Registrato a Portogruaro il 30/12/2015 ai nn.4566 serie T, scadenza 20/12/2018.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: L'importo di 10.000,00 Euro comprende i sub 1-3-4 e l'area scoperta quindi l'intero complesso.

LOTTO_02_DOC_03

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]

[redacted]
decreto ingiuntivo; iscritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.283.476,73;

Note: La presente ipoteca contiene una nota contenente l'estensione d'ipoteca contro [redacted]

[redacted] registrata ai nn. 20061/3311 il 15-07-2015. Il [redacted] è socio della [redacted] con una quota del 2%.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento del 23-03-2016 n.1115 Tribunale di Pordenone a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]

[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2016 ai nn. 10581/7221.

- Trascrizione pregiudizievole:

Si fa presente che non è ancora stato cancellato il Pignoramento trascritto a Venezia il 02-09-1997 ai nn. 21043/14686, relativo ai sub 3 e 4 a favore della Cassa di Risparmio di Gorizia s.p.a. contro il vecchio proprietario [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa con tre appartamenti e scoperto

LOTTO_02_DOC_04

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: 0,00 €. Trattasi di tre appartamenti che compongono un unico edificio.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è attualmente accessibile al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Questo primo indice è relativo al sub.1 mentre i sub. 3 e 4 hanno come indice di prestazione la lettera "G".

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile si trova in una località turistica vicino al litorale, soggetto solo a vincolo paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: Attualmente è in corso il Concordato n.2/2017 presso il Tribunale di Pordenone relativo alla [REDACTED] in liquidazione, della quale l'esecutato risulta essere socio, il bene oggetto di perizia è un bene personale del [REDACTED]

LOTTO_02_DOC_03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/12/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 07/12/1999, ai nn. 86715; trascritto a Venezia , in data 14/01/2000, ai nn. 1098/757.

LOTTO_02_DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10171

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di una casa d'abitazione

Rilascio in data 28/12/1953.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1956 al n. di prot. 6138

• Numero pratica: 112/69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: apertura di foro finestra

Rilascio in data 23/03/1969.

Numero pratica: 86/75
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: nuova recinzione
 Rilascio in data 06/11/1975.

Numero pratica: 95/85
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: modifiche interne ed esterne
 Rilascio in data 13/03/1986.

Numero pratica: 2163
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Rilascio in data 25/02/1991.
 Abitabilità/agibilità in data 25/02/1991 al n. di prot. 27564.

LOTTO_02_DOC_06

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	N.07 del 24/01/2014 della Giunta Provinciale
Zona omogenea:	ricade in Zona Omogenea B1/19 " Zona residenziale e turistica esistente e di completamento"
Norme tecniche di attuazione:	art 11 e 13 NTA " in quelle zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ad alle attività economiche turistiche....."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 mq/mq
Altezza massima ammessa:	massimo 14 metri
Altro:	Sui beni di cui al fg 41 mappale 199 insiste un atto di vincolo ai sensi dell'art. 27 del programma di fabbricazione del comune di Caorle costituito il 22-03-1988 a rogito [REDACTED] tra scritto a Venezia il 15-04-1988 ai nn. 7759/5744.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

LOTTO_02_DOC_07

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Casa con tre appartamenti e scoperto**

L'immobile è in realtà una piccola casa su due piani posta nel retro di viale Margherita e più precisamente in una laterale di via Doria a meno di 50 m dalla spiaggia.

Si compone di tre appartamenti piuttosto datati ma che insieme costituiscono un lotto commercialmente interessante in quanto formano un'unico immobile.

L'appartamento al piano terra è completamente autonomo rispetto agli altri si compone da: cucina, soggiorno, due camere un bagno mentre gli appartamenti ubicati al piano superiore raggiungibili da una scala esterna posta nel retro dell'immobile sono composti da una piccola sala comune e in maniera autonoma da: soggiorno-pranzo, bagno e camera.

La parte più interessante di questo immobile l'ampio scoperto, ora destinato a parcheggi, posto frontalmente alla casa.

Le finiture interne sono di sufficiente fattura, anche se originali all'epoca di costruzione, con ceramica in tutti i vani, rivestimenti sempre in ceramica, finestre con vetro singolo e alcuna con doppi vetri in alluminio, tutte le finestre presentano tapparelle in plastica e le porte interne sono in legno tamburato e verniciato. E' presente una certa commistione con il vicino "Hotel Sorriso" ubicato sul mappale 76 a confine in quanto dello stesso proprietario e ora affittato allo stesso gestore per essere adibito a residenza del personale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Moglie: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **192,00**

E' posto al piano: PT,PI

L'edificio è stato costruito nel: 1953

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile pur essendo una costruzione datata e ubicato in una zona di mare è stato negli anni vissuto e abitato garantendone l'aspetto dignitoso di oggi.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	96,00	€ 1.500,00
Residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	96,00	€ 1.500,00
192,00				

Accessori:

Casa con tre appartamenti e scoperto

1. Area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 280 mq

Valore a corpo: € **25.000,00**

Note: Area esterna in parte adibita a posti auto a servizio dell'immobile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave (Ve);

Ufficio tecnico di Caorle (Ve);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della Zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500,00/2.000,00 mq circa.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze ed analisi personali.

8.2 Valutazione corpi:

Casa con tre appartamenti e scoperto. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale piano terza	96,00	€ 1.500,00	€ 144.000,00
Residenziale piano primo	96,00	€ 1.500,00	€ 144.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 288.000,00
Valore corpo	€ 288.000,00
Valore accessori (scoperto)	€ 25.000,00
Valore complessivo intero	€ 313.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 313.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa con tre appartamenti e scoperto	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta	192,00	€ 313.000,00	€ 313.000,00

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%)	€ 46.950,00
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:	€ 265.756,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 265.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

L'immobile è stato acquistato come oggetto per l'esercizio di un'attività economica, ora nel caso di vendita è soggetto alla normativa vigente.

Lotto: 003 - Appartamento in villetta con magazzino

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: Appartamento in villetta con magazzino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021, Via Stada Sansonessa n.12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Moglie: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Trattasi di beni di famiglia ricevuti in donazione.

LOTTO_03_DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 42, particella 1014, subalterno 3, indirizzo Strada Sansonessa 12, piano 1, comune Caorle, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 86, rendita € 226,60

Derivante da: Atto di donazione a rogito notaio [redacted] rep. [redacted] acc. 4310 del 23/3/1991

Confini: [redacted] di proprietà con mappale 1013 e 1015; mappali 2309;2011;2018;1017

Note: Il bene insiste su un lotto, in comune con i submappali posti al piano terra, di 400,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 42, particella 1014, subalterno 4, indirizzo stada Sansonessa 12, piano T, comune Caorle, categoria C/2, classe 3, consistenza 26, superficie 28, rendita € 8.06

LOTTO_03_DOC_02

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso dei vani e diversa indicazione di forma

Regularizzabili mediante: nuove schede catastali

Descrizione delle opere da sanare: Specificare vani corretti e indicare la terrazza mancante. nuove schede e creazione di elaborato planimetrico: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di una casa singola in zona Sansornessa a Caorle, in strada Sansonessa tutta destinata ad abitazioni singole o piccole plurifamiliari.

Caratteristiche zona: semicentrale sufficiente

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti non lontani.

Servizi presenti nella zona: Multimarchet

Servizi offerti dalla zona: Servizi alla cittadinanza (buona), Centro sportivo (Buona), Primo soccorso (Buono), Attrazioni turistiche (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico

Importanti centri limitrofi: San Donà.

Attrazioni paesaggistiche: Mare.

Attrazioni storiche: Il proprio centro e la città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Taxi (privati).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro

decreto ingiuntivo; Iscritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.283.476,73;

Note: La presente ipoteca contiene una nota contenente l'estensione d'ipoteca contro

registrata ai nn. 20061/3311 il 15-07-2015. socio della
con una quota del 8.04%.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento del 23-03-2016 n.1115 Tribunale di Pordenone a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro

Derivante da: verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2016 ai nn. 10581/7221.

LOTTO_03_DOC_03

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: 0,00 €.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di una villetta di due piani.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Indice da impianto simulato in quanto l'immobile è stato valutato privo di caldaia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No, soggetto solo a vincolo paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: Attualmente è in corso il Concordato n.2/2017 presso il Tribunale di Pordenone relativo alla [redacted] in liquidazione, della quale l'esecutato risulta essere socio, il bene oggetto di perizia è un bene personale del [redacted]

LOTTO_03_DOC_04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] in nuda proprietà fino al 27-01-1991, data del decesso di [redacted] usufruttuario, dal 23/03/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di Donazione - a rogito di [redacted] in data 23/03/1991, ai nn. 16835; trascritto a Venezia, in data 19/04/1991, ai nn. 8728/6167.

LOTTO_03_DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 411/67

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 13/07/1967.

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1969 al n. di prot. 411/67

Numero pratica: 272/69

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/09/1969.

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1969 al n. di prot. 411/67

Numero pratica: 32/74

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato esistente

Rilascio in data 22/03/1974 al n. di prot. 32/74

Numero pratica: 231/81

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: copertura magazzino

Rilascio in data 17/08/1981 al n. di prot. 231/81

Numero pratica: 2786 del 13/11/87


Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: opere interne

Prot.n.: 25403

Numero pratica: 1197

Intestazione: 

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: sanatoria

prot. N.13256

Abitabilità/agibilità in data 10/09/1990 al n. di prot. 13256

LOTTO_03_DOC_06

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La zona giorno attualmente è adibita nei vani destinati catastalmente a camere e quindi posta nel retro dell'immobile. Un passaggio connette i due vani formando un'ampia zona giorno.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ridefinire le reali destinazioni d'uso dei vani.

Scia in Sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	N.07 del 24/01/2014 della Giunta Provinciale
Zona omogenea:	ricade in Zona Omogenea B3/14 "zona residenziale e turistica esistente e di completamento".
Norme tecniche di attuazione:	art 11 e 13 NTA " in quelle zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ad alle attività economiche turistiche....."
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 mq/mq
Altezza massima ammessa:	massimo 14 metri
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

LOTTO_03_DOC_07

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento in villetta con magazzino**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di una casa singola in zona Sansonessa a Caorle.

Originariamente l'intera casa era un'abitazione di famiglia con tutti i servizi e sotto servizi in comune dopo le divisioni ereditarie sono state formate due unità per rispondere alle esigenze di due fratelli.

L'immobile oggetto di esecuzione è posto al piano primo e beneficia dello spazio esterno comune, il magazzino è posto nel retro dell'immobile e i servizi sono gestiti ancora in comune tra i due fratelli e quindi il campanello esterno e i cancelli prendono l'energia elettrica per l'apertura dall'unità ubicata al piano terra. La problematica più grande è presentata dal fatto che in una supperfettazione realizzata al piano terra, il proprietario dell'immobile, sempre del pianoterra, ha installato e poi ha permesso l'utilizzo di una caldaia che fornisce servizi al piano primo ma che non è di proprietà di questo quindi, al momento della vendita verrà sospeso il servizio di acqua calda e chiunque acquisti l'immobile oggetto di esecuzione dovrà provvedere ad una nuova distribuzione e installazione di una nuova caldaia.

L'immobile oggetto di perizia è raggiungibile da una scala esterna la quale porta fino ad una piccola loggetta chiusa da vetri in alluminio e conduce all'interno dell'immobile dove troviamo: un ingresso, due camere, un bagno, una cucina e un soggiorno.

Il magazzino ubicato al piano terra ha pavimentazione in ceramica e struttura metallica, esso internamente è alto circa 2.00 metri.

Le finiture interne sono di buona fattura con ceramica in tutto l'appartamento, le finestre sono in legno le tapparelle sono in plastica e sono presenti dei doppi vetri in alluminio esterni, le porte interne sono in legno tamburato e verniciato.

La distribuzione interna e l'uso delle stanze è diverso da quello catastalmente individuato infatti le camere sono rivolte verso l'ingresso mentre la zona giorno è ubicata nel retro dell'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: **Comunione** - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore:

Moglie: [redacted] nata a [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: **Primo**

L'edificio è stato costruito nel: **1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1985**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **12**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.70**

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

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è abitato tutto l'anno ed è una residenza di famiglia quindi costantemente mantenuto e quindi nonostante sia un immobile datato è in buone condizioni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	80,00	€ 1.200,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	0,33	8,25	€ 1.200,00
Terrazze e logge	sup lorda di pavimento	0,25	1,50	€ 1.200,00

89,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave (Ve);

Ufficio tecnico di Caorle (Ve);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della Zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500,00/1.800,00 mq;

Altre fonti di informazione: Conoscenze ed analisi personali..

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento in villetta con magazzino. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	80,00	€ 1.200,00	€ 96.000,00
Magazzino	8,25	€ 1.200,00	€ 9.900,00
Terrazze e logge	1,50	€ 1.200,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.700,00
Valore corpo			€ 107.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in villetta con magazzino	Abitazione di tipo economico [A3]	89,75	€ 107.700,00	€ 107.700,00

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%)	€ 21.540,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
mancanza caldaia e ridefinizione impianto	€ -8.000,00
nuove linee elettriche per cancelli e spazio esterno	€ -3.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.160,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

L'immobile è stato acquisito per donazione e in caso di vendita sarà soggetto alle normative vigenti.

Lotto: 004 - Appartamento bivano con posto auto

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: Appartamento bivano con posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021, VI. S. Margherita n. 115; int.113.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

LOTTO_04_DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 42, particella 2381, subalterno 183, indirizzo VI. S. Margherita snc, piano 1, comune Caorle, categoria A/2, classe 7, consistenza 3, superficie 62, rendita € 320,72

Derivante da: Atto di compravendita a rogito Notaio Vianello Angelo del 06/11/2013 rep. 15404/10526

Confini: mappali: 184;131;182.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 42, particella 2381, subalterno 15, indirizzo VI. S. Margherita snc, piano S1, comune Caorle, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie 13, rendita € 29.54

Derivante da: Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 06-11-2013 rep. 15404/10526.

Confini: mappali: 16;111;14.

LOTTO_04_DOC_02

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di nuova costruzione e nuovissima concezione edificatoria posto in Viale Santa Margherita n.115, a Caorle (VE) ubicato a 50 metri dalla spiaggia di Ponente, in posizione strategica in quanto a tranquillità e servizi offerti anche dal complesso in cui si trova.

Caratteristiche zona: semicentrale Buona

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: attrezzature per la spiaggia.

Servizi offerti dalla zona: Servizi alla cittadinanza (buona), Centro sportivo (Buona), Primo

soccorso (Buono), Attrazioni turistiche (ottima)
Caratteristiche zone limitrofe: Turistico
Importanti centri limitrofi: San Donà.
Attrazioni paesaggistiche: Mare.
Attrazioni storiche: Il proprio centro e la città di Venezia.
Principali collegamenti pubblici: Autobus, Taxi (privati).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile
Note: Trattasi di residenza estiva stagionale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [redacted]
[redacted]; Derivante da:
decreto ingiuntivo; Iscritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: €
1.400.000,00; Importo capitale: € 1.283.476,73;

Note: La presente ipoteca contiene una nota contenente l'estensione d'ipoteca contro [redacted]
[redacted] registrata ai nn. 20061/3311 il 15-07-2015. Il [redacted] è socio della [redacted]
[redacted] con una quota del 7%.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento del 23-03-2016 n.1115 Tribunale di Pordenone a favore di Banca San Biagio del
Veneto Orientale S.C. contro [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data
08/04/2016 ai nn. 10581/7221.

LOTTO_04_DOC_03

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il complesso è in fase di
costruzione e non sono ancora attive la ripartizione delle spese.

Millesimi di proprietà: Appartamento: 5,52 millesimi; Posto Auto: 0,81 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vincoli urbanistici con il commune di Caorle.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A+

Note Indice di prestazione energetica: 16.53 kWh/mc anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile si trova in una località turistica
vicino al litorale, soggetto solo a vincolo paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: Attualmente è in corso il Concordato n.2/2017 presso il Tribunale di Por-
denone relativo alla [redacted] la quale l'esecutato risulta essere
socio, il bene oggetto di perizia è un bene personale del [redacted]

LOTTO_04_DOC_04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di Compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 06/11/2013, ai nn. 15404/10526; trascritto a Venezia, in data 07/11/2013, ai nn. 29345/20318.

LOTTO_04_DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 40/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di due fabbricati ad uso residenza turistica e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/05/2010.

Numero pratica: 110/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/06/2012.

NOTE: proroga termini fine lavori rilasciata in data 17/04/2013 prot. 12812 e in data 23/09/2013 prot. 30214

Numero pratica: 17541

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: voltura

Per lavori: voltura

Rilascio in data 27/05/2013 al n. di prot. 17541

Numero pratica: 40173

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: voltura

Per lavori: voltura

Rilascio in data 17/12/2013 al n. di prot. 40173

Numero pratica: 1770

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: agibilità

Abitabilità/agibilità in data 17/01/2013 al n. di prot. 1770

LOTTO_04_DOC_06

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	N.07 del 24/01/2014 della Giuntra Provinciale
Zona omogenea:	"Area di valorizzazione turistica delle aree di proprietà del Comune della spiaggia di Ponente"
Norme tecniche di attuazione:	Intervento di Riqualificazione del Comparto 1 – Piazzale Colombo.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Urbanistica "Comparto 1 - Piazza Colombo"
Estremi delle convenzioni:	Trascritto a Venezia il 08-05-2009 nn.15763/9579; Stipulato il 29-04-2009 rep.10632 notaio [REDACTED]
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

LOTTO_04_DOC_07

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento bivano con posto auto**

Trattasi di un bellissimo appartamento con una camera ubicato al piano primo in un residence, denominato [REDACTED], all'avanguardia dal punto di vista tecnologico e architettonico rispetto alla zona di ubicazione, con struttura in legno a basso impatto ambientale.

Il residence è ancora in fase di costruzione ma la parte realizzata è perfettamente funzionante, l'appartamento è raggiungibile da una splendida hall, finemente progettata e si presenta con: ingresso, bagno, camera e un soggiorno-cucina che guardano ad una terrazza praticabile che è rivolta verso il mare. Le finiture interne sono di ottima fattura con ceramica in tutto l'immobile dai toni del tortora gli infissi sono di ultima generazione con vetrocamera e l'oscuramento è invece lasciato a delle pesanti tende in tessuto. A questo immobile è abbinato un posto auto che si trova al piano interrato con pavimentazione in spolvero di quarzo.

La gestione di tutto il residence [REDACTED] comprende una serie di servizi al pubblico quindi oltre agli appartamenti, uno dei quali oggetto di esecuzione, prevede degli spazi aperti verso

l'esterno dove è possibile fruire del servizio assistenza bar e svago alla residenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Santa Lucia di [redacted] Stato Civile: [redacted]

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2010/2012

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int.113; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è nuovo e si presenta con un aspetto quasi ottimo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenza	sup lorda di pavimento	1,00	58,00	€ 3.500,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	8,00	€ 3.500,00
Posto auto	sup lorda di pavimento	0,50	7,50	€ 3.500,00

73,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave (Ve);

Ufficio tecnico di Caorle (Ve);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della Zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3.500,00/4.000,00 mq;

Altre fonti di informazione: Conoscenze ed analisi personali..

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento bivano con posto auto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Rsidenza	58,00	€ 3.500,00	€ 203.000,00
Terrazza	8,00	€ 3.500,00	€ 28.000,00
Posto auto	7,50	€ 3.500,00	€ 26.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 257.250,00
Valore corpo			€ 257.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 257.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 257.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento bivano con posto auto	Abitazione di tipo civile [A2]	73,50	€ 257.250,00	€ 257.250,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 51.450,00
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:	€ 205.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 205.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

I beni sono stati acquisiti con Iva e al momento della vendita verranno applicate le normative vigenti.

Lotto: 005 - Magazzino

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: Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021, Via Vespucci snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Bene acquistato dal [REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale.

LOTTO_05_DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 41, particella 491, subalterno 126, indirizzo (catastale) Via Doria snc, piano T, comune Caorle, categoria C/2, classe 7, consistenza 15 mq, superficie -, rendita € 9.30

Derivante da: Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 30-12-2004 rep.n. 19718 racc.n. 7245.

Confini: Mappali: 110; 78; 79; 80; 111.

Note: Detto immobile deriva dalla soppressione del submappale n.41, tale soppressione ha dato origine ai mappali 126; 128; 129; 130.

LOTTO_05_DOC_02

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magazzino (locale accessorio) ubicato sotto le scale del condominio "Vespucci" in uscita verso via Vespucci a 50 metri dal mare.

Caratteristiche zona: semicentrale Buona

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: attrezzature per la spiaggia.

Servizi offerti dalla zona: Servizi alla cittadinanza (buona), Centro sportivo (Buona), Primo soccorso (Buono), Attrazioni turistiche (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico

Importanti centri limitrofi: San Donà.

Attrazioni paesaggistiche: Mare.

Attrazioni storiche: Il proprio centro e la città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Taxi (privati).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile
Note: Utilizzato come deposito dal [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da:
decreto ingiuntivo; iscritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: €
1.400.000,00; Importo capitale: € 1.283.476,73;

Note: La presente ipoteca contiene una nota contenente l'estensione d'ipoteca contro [REDACTED]
[REDACTED] registrata ai nn. 20061/3311 il 15-07-2015. Il [REDACTED] è socio della [REDACTED]
[REDACTED] con una quota del 9,77%.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento del 23-03-2016 n.1115 Tribunale di Pordenone a favore di Banca San Biagio del
Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data
08/04/2016 ai nn. 10581/7221.

- Trascrizione pregiudizievole:

Si fa presente che è stato trascritto un ulteriore pignoramento del 31-10-2008 n.1161/2008 a
favore Banca del Lavoro contro [REDACTED] trascritto a [REDACTED] ai nn. 1368/879,
ormai inefficace perchè costituito post vendita dell'immobile originario (sub.41).

LOTTO_05_DOC_03

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna attribuita al [REDACTED]
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile rimasto di proprietà
[REDACTED] dopo la soppressione del sub 41 è rimasto privo di millesimi.
Millesimi di proprietà: da rideterminare (costo 500,00 circa per revision millesimi).
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto trattasi di locale accessorio.
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno, si ricorda che l'intero complesso è
sottoposto a vincolo ambientale.
Avvertenze ulteriori: Attualmente è in corso il Concordato n.2/2017 presso il Tribunale di Por-
denone relativo alla [REDACTED] della quale l'esecutato risulta essere
socio, il bene oggetto di perizia è un bene personale del [REDACTED]

LOTTO_05_DOC_04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza

di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] data 30/12/2004, ai nn. 19718/7245; trascritto a Venezia, in data 12/01/2005, ai nn. 968/664.

Note: Derivante da decreto di trasferimento n.71 del 01-12-2004. E' presente una servitù di elettrodotto e di accesso a favore dell'Enel per il mantenimento della Cabina costituita il 31-10-1987 a rogito [REDACTED] rep.n.124668; trascritto a Venezia il 15-12-1987 ai nn. 25790/18714.

LOTTO_05_DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 167/85

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/07/1986.

Numero pratica: 36/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/08/1987.

Numero pratica: 167/85- 36/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1987.

Numero pratica: 66/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sanatoria

Rilascio in data 03/02/1989.

Numero pratica: 60/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di 3 cancelli

Rilascio in data 03/11/1990.

LOTTO_05_DOC_06

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	N.07 del 24/01/2014 della Giuntra Provinciale
Zona omogenea:	ricade in Zona Omogenea C2/9 Zone residenziali e turistica di nuova formazione inoltre ricade in vincolo paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	art 11 ed allegato B estratto e 15 NTA " in quelle zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ad alle attività economiche turistiche....."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	Vincolo di destinazione d'uso a rogito Notaio [redacted] (Ve) del 31-07-1986 rep. n. 108793; trascritto a Venezia il 20-08-1986 ai nn. 14659/10800.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

LOTTO_05_DOC_07

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un magazzino ricavato nel sottoscala delle scale di accesso alla parte pubblica del condominio "Vespucci" in direzione del mare, si presenta come una stanza con altezze diverse accessibile e fruibile sono nella parte più elevata. Esso si presenta come un magazzino con pavimento in spolvero di quarzo e porta d'ingresso in alluminio. E' presente l'impianto di elettricità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul

debitore: Coniugato con [REDACTED]
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30-1.40

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un sottoscala parzialmente utilizzato in buone condizioni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino	sup lorda di pavimento	0,33	3,75	€ 1.500,00
			3,75	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave (Ve);

Ufficio tecnico di Caorle (Ve);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della Zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00/1.500,00 mq circa.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze ed analisi personali.

8.2 Valutazione corpi:**Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	3,75	€ 1.500,00	€ 5.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.625,00
Valore corpo	€ 5.625,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.625,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,75	€ 5.625,00	€ 5.625,00

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%) € 843,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Sistemazione millesimi: € -500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.987,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 4.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

L'immobile originario è stato venduto con l'applicazione dell'Iva, ora in caso di vendita verrà applicata la normativa vigente.

Lotto: 006 - Appartamento monovano con posto auto

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: Appartamento monovano con posto auto.

sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021, VI. S. Margherita n. 119, interno 38/A scala A (accesso anche da via Vespucci n.4)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile:

conjugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

LOTTO_06_DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 41, particella 1017, subalterno 411, indirizzo VI. S. Margherita snc, piano 5, comune Caorle, categoria A/3, classe 6, consistenza 1.5, superficie 37, rendita € 80.57

Derivante da: Atto di compravendita a rogito Notaio Sirignano del 11/05/2001 rep. 17438

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,7697 millesimi per piscina; 21,5640 millesimi per scala; 3,21 millesimi per autoclave.

Confini: Mappali: 410; 6; 412.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 41, particella 1017, subalterno 198, indirizzo VI S.

Margherita, piano T, comune Caorle, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 12, rendita € 18.13

Derivante da: Atto di compravendita a rogito Notaio Sirignano del 11/05/2001 rep. 17438

Confini: Mappali: 434; 197; 204; 199.

LOTTO_06_DOC_02

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobili posti nel condominio "Colombo" in Viale Margherita a meno di 50 m dalla spiaggia denominata di "Ponente". Al piano terra verso Viale Margherita sono presenti diverse unità commerciali mentre la residenza è ubicata ai piani superiori.

Caratteristiche zona: semicentrale Buona

Area urbanistica: Turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: attrezzature per la spiaggia.

Servizi offerti dalla zona: Servizi alla cittadinanza (buona), Centro sportivo (Buona), Primo soccorso (Buono), Attrazioni turistiche (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico

Importanti centri limitrofi: San Donà.

Attrazioni paesaggistiche: Mare.

Attrazioni storiche: Il proprio centro e la città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Taxi (privati).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Trattasi di residenza estiva con possibilità di essere locata a terzi per brevi periodi, al momento l'appartamento è da ritenersi libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

decreto ingiuntivo; iscritto a Venezia in data 09/07/2015 ai nn. 19433/3185; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.283.476,73;

Note: La presente ipoteca contiene una nota contenente l'estensione d'ipoteca contro [REDACTED]

[REDACTED] registrata ai nn. 20061/3311 il 15-07-2015. Il [REDACTED] è socio della [REDACTED] con una quota del 7,29%.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento del 23-03-2016 n.1115 Tribunale di Pordenone a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2016 ai nn. 10581/7221.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 650,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il debito residuo è pari a 381,37 euro (scadenza 06-03-2017).

Millesimi di proprietà: Appartamento: 3,5351 millesimi; Posto Auto: 3,9674 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vincolo di destinazione d'uso.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: 246.939kWh/mc anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile si trova in una località turistica vicino al litorale, soggetto solo a vincolo paesaggistico.

Avvertenze ulteriori: Attualmente è in corso il Concordato n.2/2017 presso il Tribunale di Pordenone relativo alla [REDACTED] della quale l'esecutato risulta essere socio, il bene oggetto di perizia è un bene personale [REDACTED]

LOTTO_06_DOC_04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 11/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] (Ve), in data 11/05/2001, ai nn. 17438/6398; trascritto a Venezia, in data , ai nn. 15975/10985.

LOTTO_06_DOC_05

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29/98
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di un fabbricato di 203 alloggi
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/04/1998.

Numero pratica: 244/99
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/11/1999.

Numero pratica: 025276
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: agibilità
Abitabilità/agibilità in data 26/06/2000 al n. di prot. 025276

LOTTO_06_DOC_06

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
----------------------------------	--------

In forza della delibera:	N.07 del 24/01/2014 della Giuntra Provinciale
Zona omogenea:	ricade in Zona Omogenea C2/9 zone residenziali e turistiche di nuova formazione inoltre soggetta a vincolo paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	art 11 ed allegato B estratto e 15 NTA " in quelle zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ad alle attività economiche turistiche....."
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per piano attuativo.
Estremi delle convenzioni:	A rogito [REDACTED] rep.66037 racc. 22741 del 28-04-1998; trascritta a Venezia il 06-05-1998 ai nn.11255/7676.
Obblighi derivanti:	27.42% delle complessiva volumetria destinata a residenza stabile per civile abitazione, unità sottoposte vincolo di non mutamento della destinazione d'uso approvata le quali potranno essere alienate e locare come alloggi di edilizia residenziale pubblica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	
Altro:	Atto di vincolo trascritto a Venezia del 15-05-1998 ai nn.12129/8238.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Unità sottoposte a vincolo di non mutamento della destinazione d'uso.

LOTTO_06_DOC_07

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Appartamento monovano con posto auto**

L'immobile oggetto di stima è un monolocale ubicato al quinto piano di un complesso denominato "Colombo" con più vani scala che forniscono l'accesso alle varie unità.

L'immobile oggetto di stima è situato all'int.38/A scala A ed è composto da un unico vano con cucina a vista e un bagno, la terrazza è rivolta verso il mare dalla quale è visibile.

Al piano terra è presente un posto auto con pavimentazione in spolvero di quarzo di proprietà.

Le finiture interne dell'appartamento sono di normale fattura con la presenza di ceramica in tutto l'alloggio e serramenti in alluminio con tapparelle in plastica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

E' posto al piano: quinto

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzione costante.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 38/A-scala A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è costantemente utilizzato anche se solo nella stagione estiva e mantenuto tutto l'anno perciò le sue condizioni sono buone.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenza	sup lorda di pavimento	1,00	35,00	€ 2.500,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	3,00	€ 2.500,00
Posto auto	sup lorda di pavimento	0,50	7,50	€ 2.500,00

45,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave (Ve);

Ufficio tecnico di Caorle (Ve);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della Zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.500,00/3.000,00 mq;

Altre fonti di informazione: Conoscenze ed analisi personali.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento monovano con posto auto.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	35,00	€ 2.500,00	€ 87.500,00
Terrazza	3,00	€ 2.500,00	€ 7.500,00
	Posto auto 7,50	€ 2.500,00	€ 18.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 113.750,00

Valore corpo € 113.750,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 113.750,00

Valore complessivo diritto e quota € 113.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento monovano con posto auto		45,50	€ 113.750,00	€ 113.750,00

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%)	€ 17.062,50
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:	€ 96.687,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 97.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

I beni sono stati acquistati con Iva e ora in caso di vendita verranno applicate le normative vigenti.

Note finali dell'esperto:

Nella fiducia di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Monica Biasutti per l'affidamento accordatami e rassego la presente relazione.

Allegati

Lotto_01_Documenti_108_2016;
 Lotto_01_Foto_108/2016.
 Lotto_02_Documenti_108_2016;
 Lotto_02_Foto_108/2016.
 Lotto_03_Documenti_108_2016;
 Lotto_03_Foto_108/2016.
 Lotto_04_Documenti_108_2016;
 Lotto_04_Foto_108/2016.
 Lotto_05_Documenti_108_2016;
 Lotto_05_Foto_108/2016.
 Lotto_06_Documenti_108_2016;
 Lotto_06_Foto_108/2016.

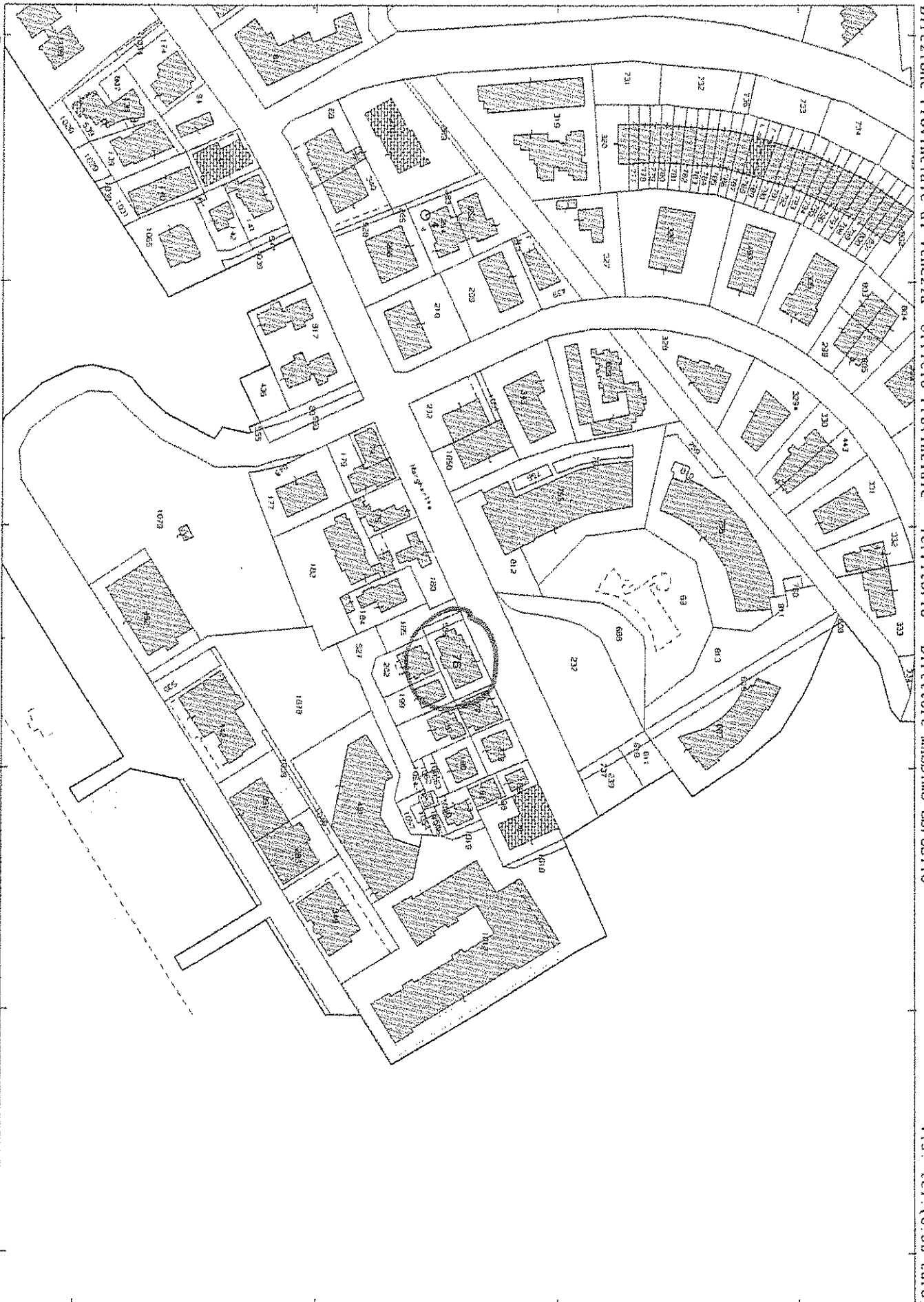
Data generazione:
 29-03-2017

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto

N°-40200

E=16200

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO



I Particella 76

Vis. tel. (0 90 euro)

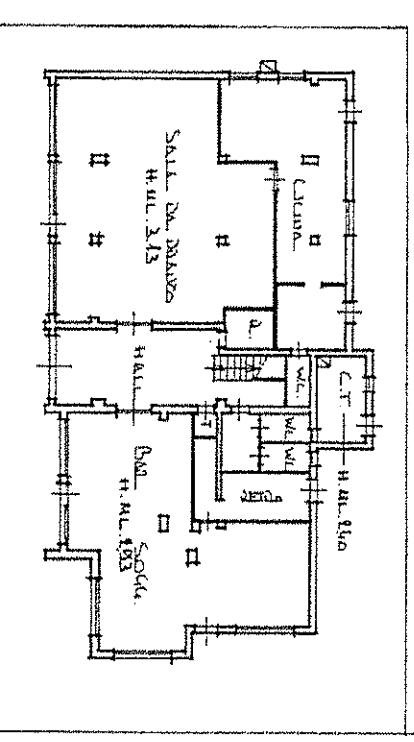
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1998, n. 652)
CAORLE - VIA S. MARGHERITA - DIV. 133



DAVIO DIMO
 H. ML. 9,30

MAPP. 159

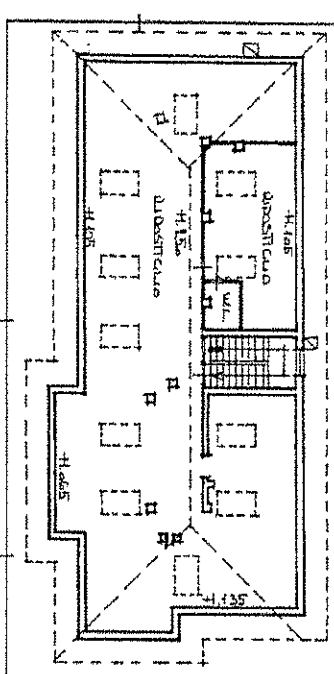
MAPP. 252



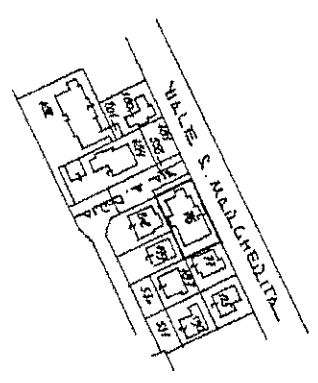
DAVIO SECONDO
 H. ML. 9,30

VIALE S. MARGHERITA

COM. DI CAORLE
 ESPRATTO DI MAPP. 1.8000
 Foglio 14 MAPP. 26



DAVIO EDIZIONE
CONDIZIONE



Comprovata con **CEDEMERA**
 EDIFICAZIONE CILIAPIANO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 41 - Particelle 78/55 - Suflitte 100/01/14

VIALE S. MARGHERITA n. 133 piano: 1-1-2-3;

19426

N=40200

E=16200

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO



Vis. Lei. (0 90 euro)

I Particella. 76

D. 7. m

MODULARIO
F. rig. rend. 487

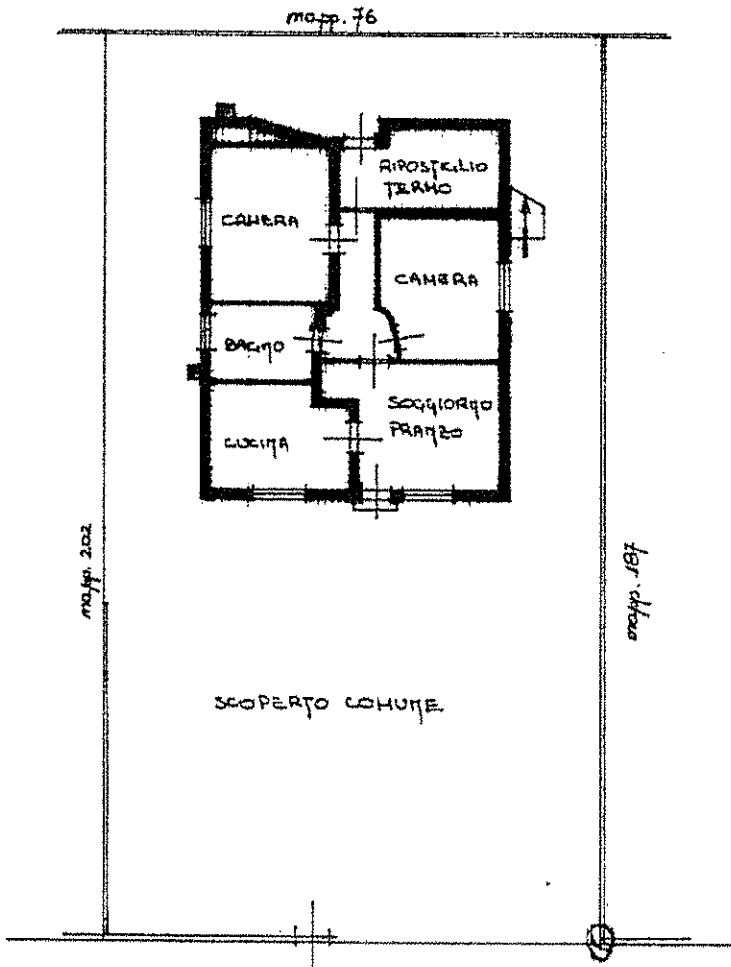


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

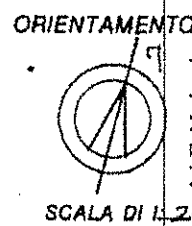
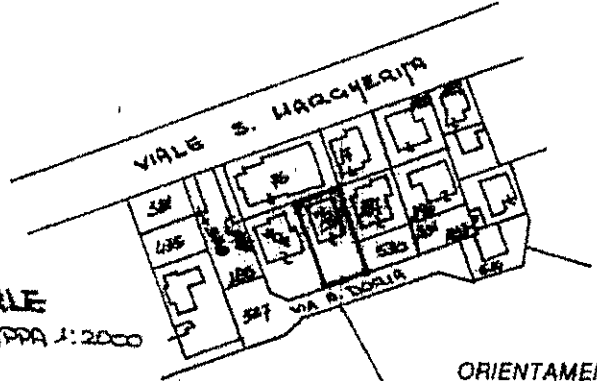
MOD. EN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via A. DORIA civ. 3



PIANO TERRA H. 2.95



num. 01
Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 41 - Particella: 199 - Subalterno: 1 >
VIA S. DORIA n. 3 piano: T.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Ultima planimetria in data <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>CIEQUETRA</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
		<u>BUOSO DOMENICO</u>	
Data presentazione: 28/03/1988 - Data: 14/03/2017 - n. T99401 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L		Scritto all'atto del <u>14/03/1988</u>	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)		della provincia di <u>VENEZIA</u> n. <u>3340</u>	
In: <u>199</u> sub: <u>1</u>		data <u>25.03.88</u> Firma <u>[Signature]</u>	

MODULARIO
F. ng. rend. 487

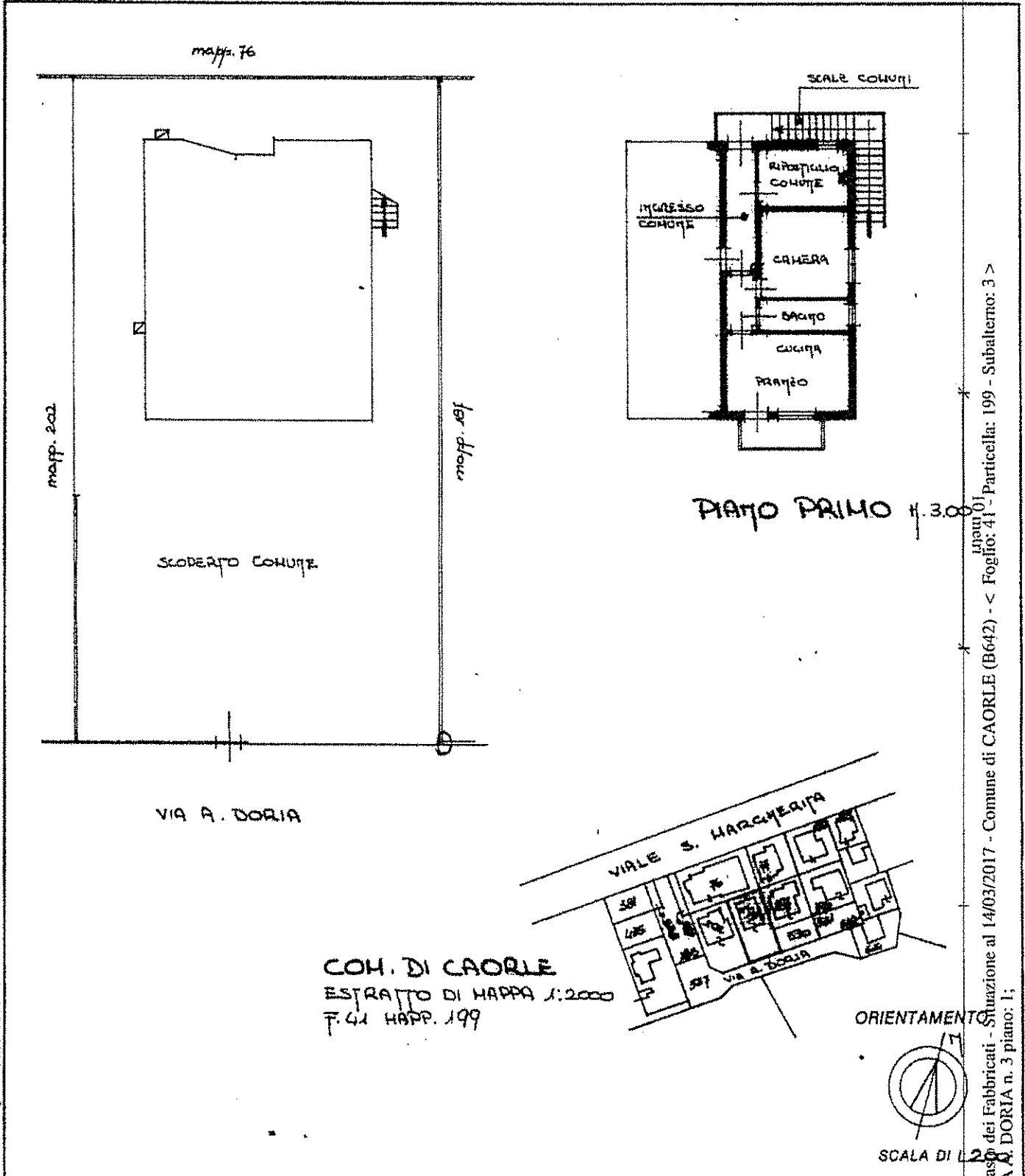


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

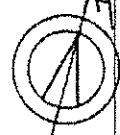
Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via A. DORIA civ. 3



Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 41 - Particella: 199 - Subalterno: 3 >
VIA A. DORIA n. 3 piano: 1;

COM. DI CAORLE
ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
F. 41 MAPPA 199

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>CIEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in data <u>199</u>	<u>BUOSO DOMENICO</u>	
Data presentazione: 28/03/1988 - Data: 14/03/2017 - n. T99403 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L	Iscritto all'Albo dei <u>CIEOMETRI</u>	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	dalla provincia di <u>VENEZIA</u>	
n. <u>199</u> sub <u>3</u>	data <u>25.03.88</u> Firma <u>[Signature]</u>	

MODULARIO
F. rig. rend. 487

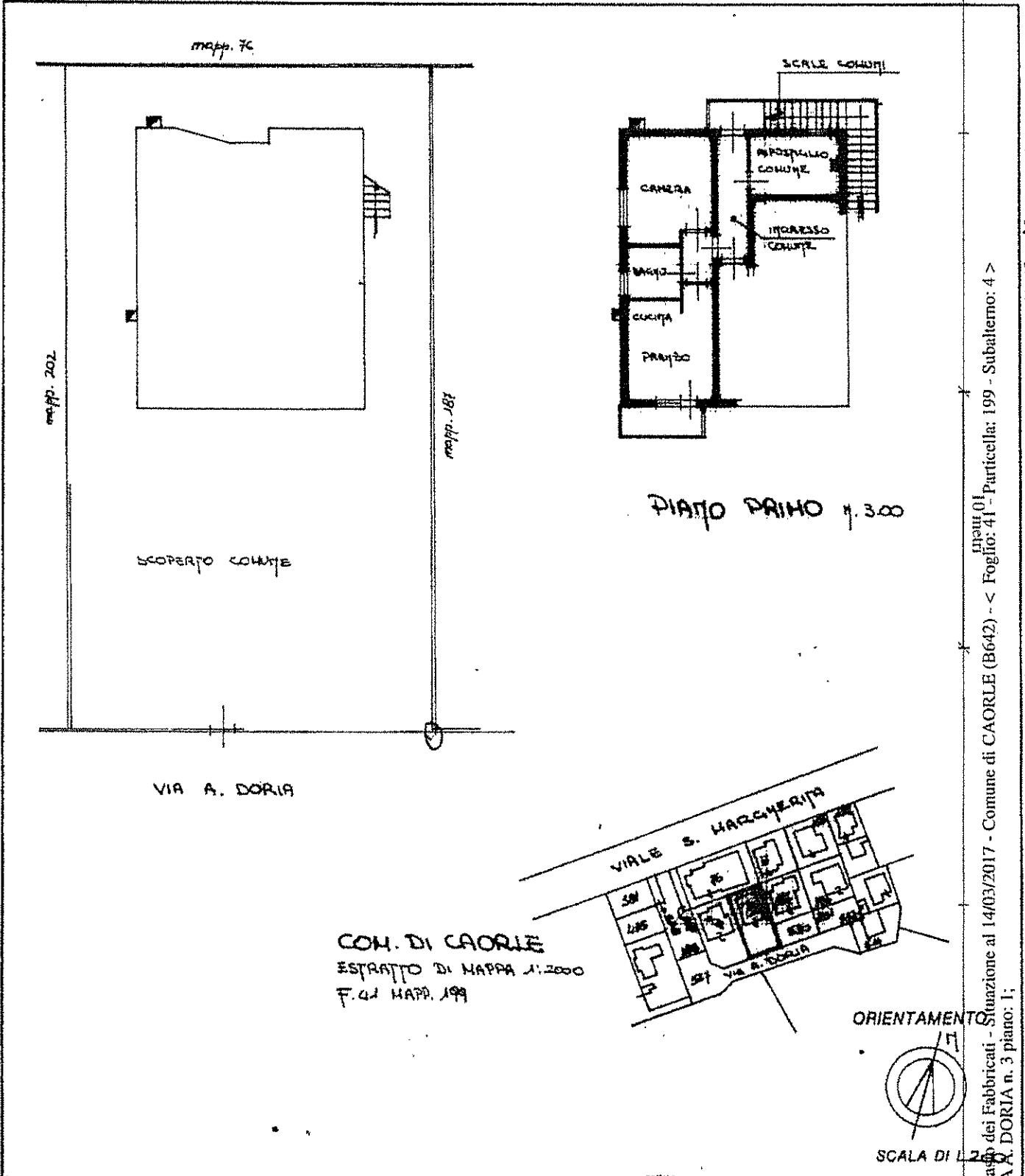


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via A. DORIA civ. 3



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 41 - Particella: 199 - Subalterno: 4 >
VIA A. DORIA n. 3 piano: 1;

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultimo planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>BUOSO DOMENICO</u> Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>VENEZIA</u> n. <u>1340</u> data <u>25.03.88</u> Firma <u>[Signature]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 88 MAR. 1988 199
Data presentazione: 28/03/1988 - Data: 14/03/2017 - n. T99404 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		
F. <u>41</u> sub. <u>4</u>		

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0172711 del 08/08/2005¹

Planimetria di u.d.u. in Comune di Caorle

Strada Sansonessa

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 1014

Subalterno: 3

Compilata da:
Bellinazzi Gabriele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 1643

Scheda n. 1

Scala 1:200

SCOPERTO COMUNE

LETTO

LETTO

BAGNO

CUCINA

SOGG.

RECINZIONE

STRADA SANSONESSA

CONFINE ASSE STRADA

PIANO PRIMO H.2.75

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 14/03/2017 - n. T99700 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Carta dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 1014 - Subalterno: 3 >
STRADA SANSONESSA n. 12 piano: 1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollata n. VEO172711 del 08/08/2005

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

Strada Sansonessa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 1014

Subalterno: 4

Compilata da:

Bellinazzi Gabriele

Iscritto all'albo:

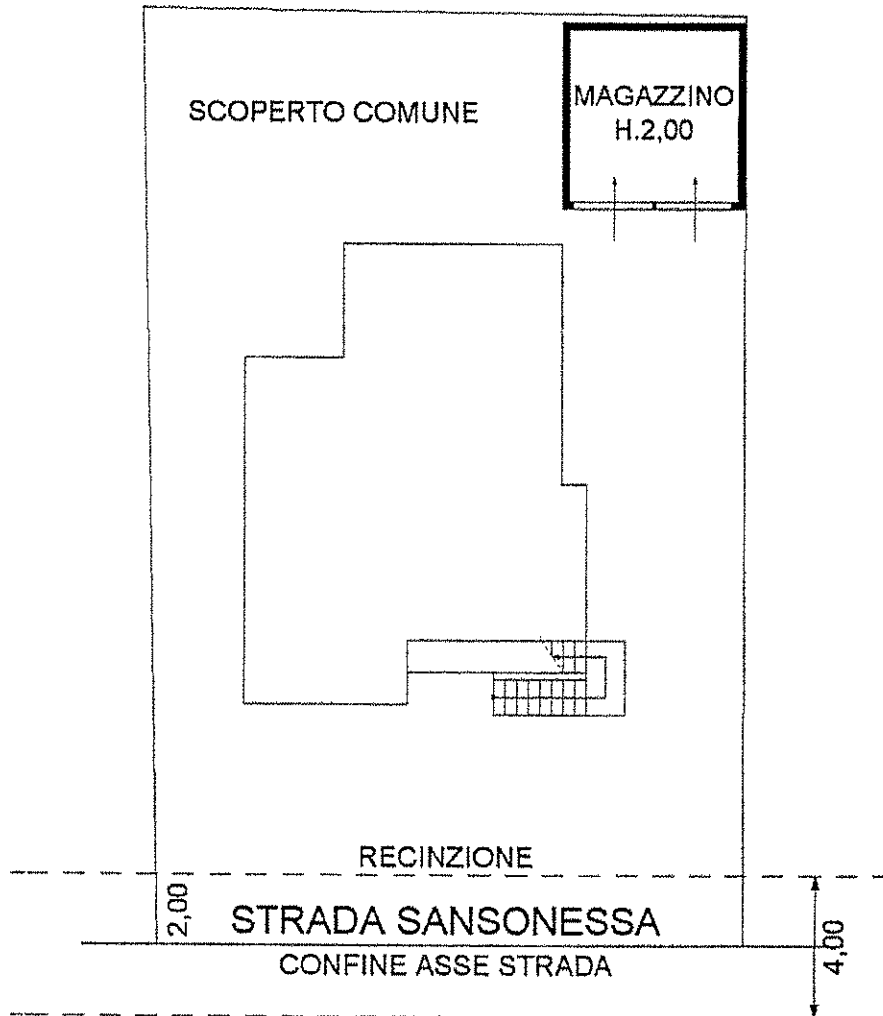
Geometri

Prov. Venezia

N. 1643

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

NORD

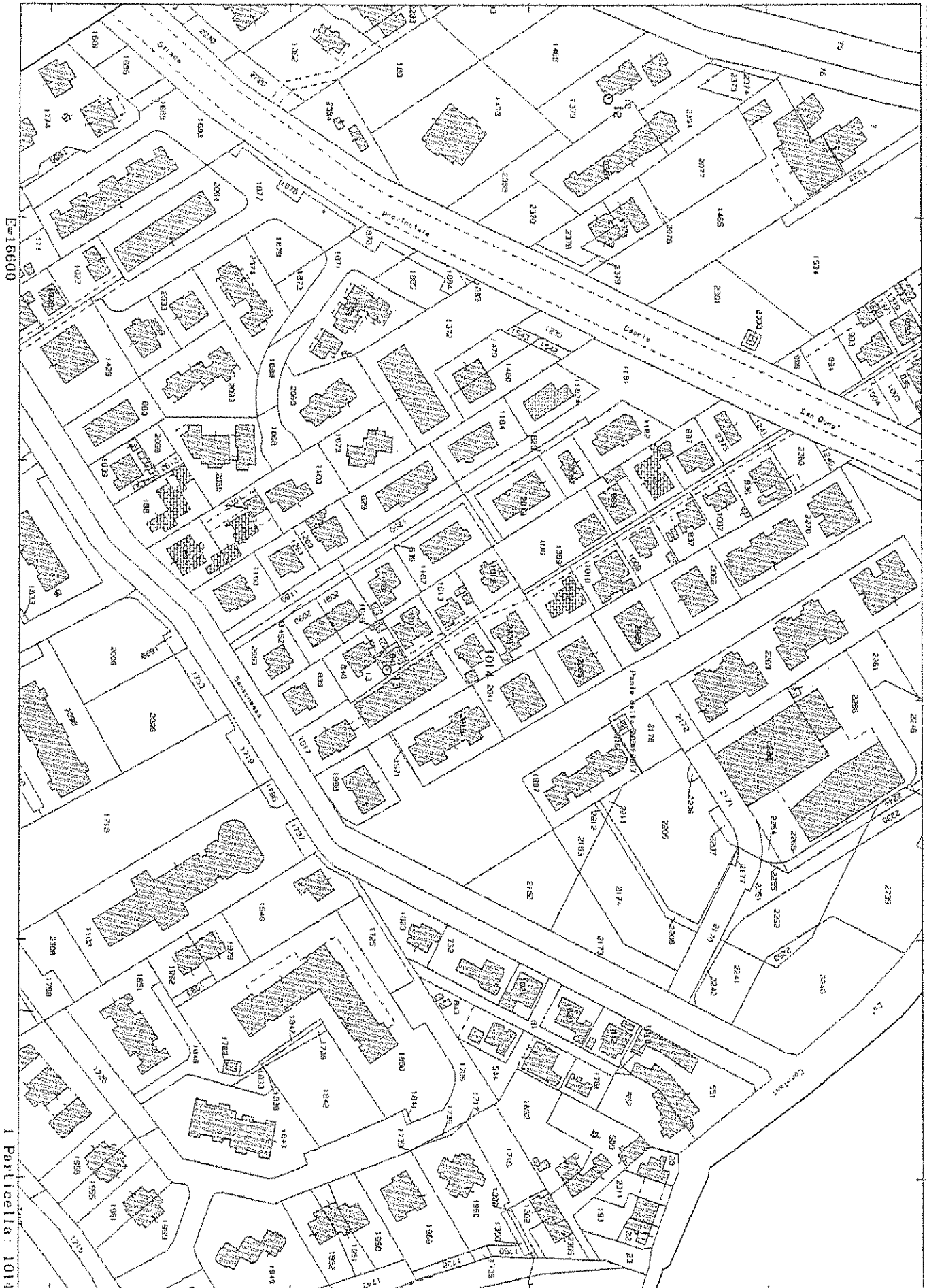
Ultima planimetria in atti

Data: 14/03/2017 - n. T99703 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 1014 - Subalterno: 4 >
STRADA SANSONESSA piano: T;

N=39100



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. tel. (0.90 euro)

E=16600

1 Particella: 1014

Comune: CAORLE
Foglio: 42

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

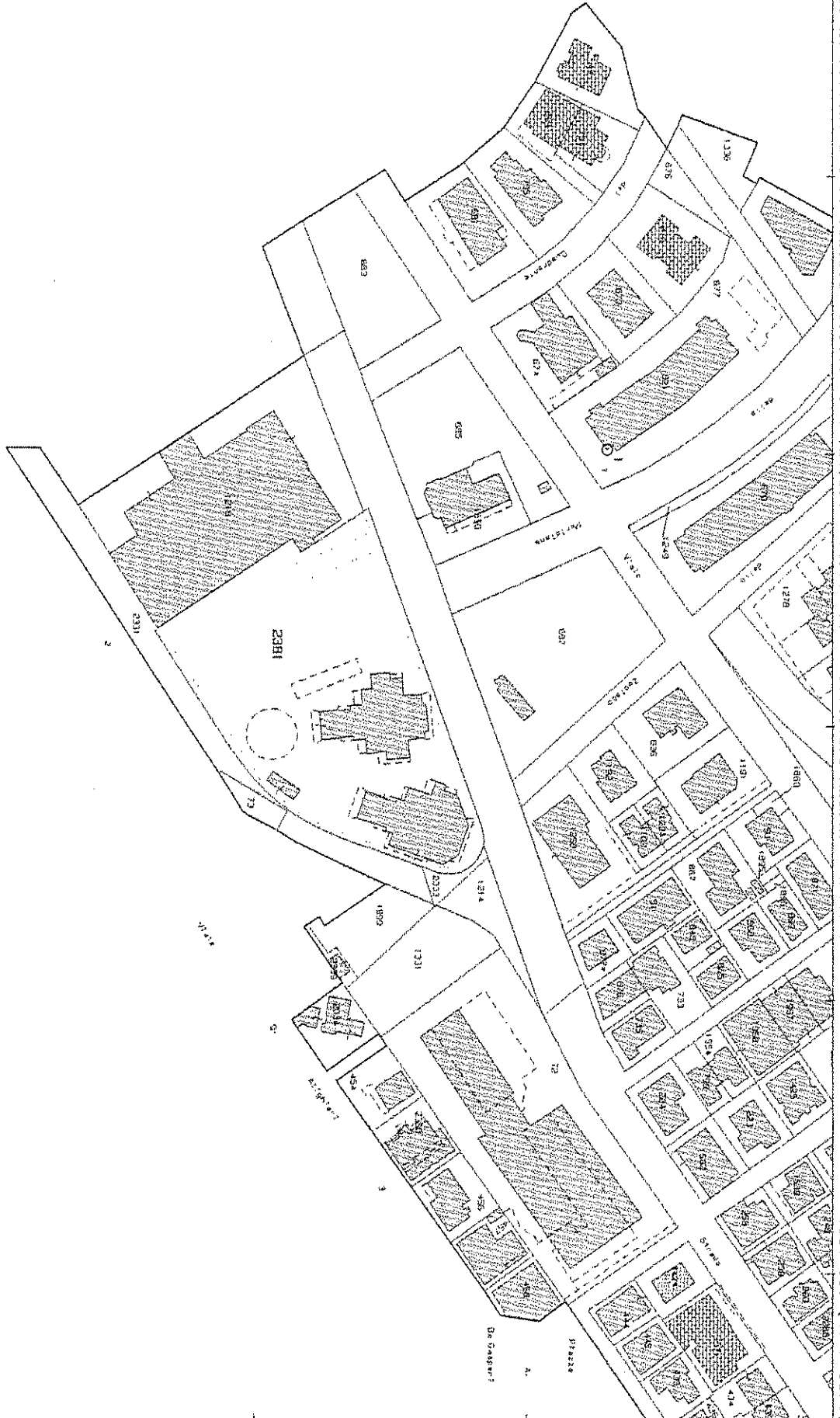
22-Nov-2016 23:4:12
Prot. n. T394201/2016

N° 40100

Doc. 07

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. lei (0,90 euro)



E=16500

I Particella: 2381

Comune: CAORLE
Foglio: 42

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

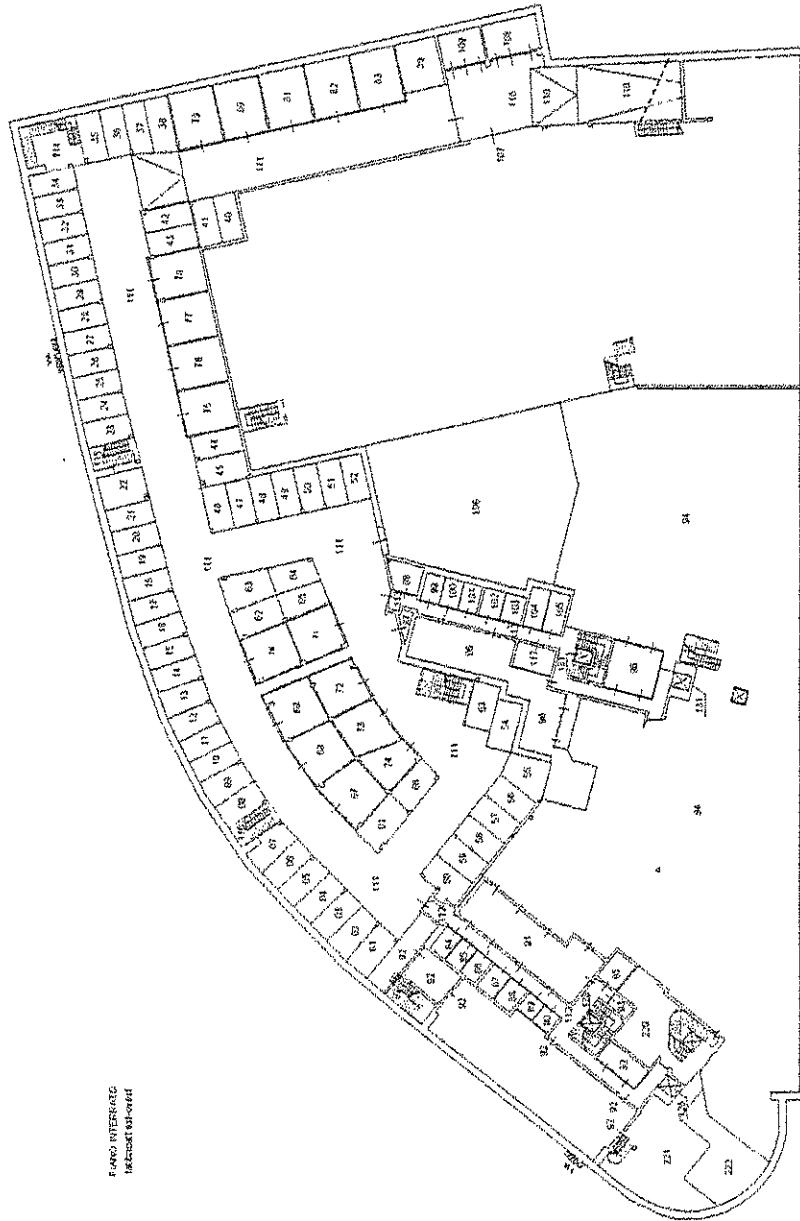
22-Nov-2016 23:5:34
Prot. n. T394255/2016

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Clelio Denis	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 02352
Comune di Caorle	Sezione: Foglio: 42	Particella: 2381	Particella n. 1/03/014	del
Illustrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappa n. del		Scala 1 : 500	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Venezia

TAV. I

PIANO INTERIORE
Microsoft Office



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di CAORLE (R642) - Foglio: 42 - Particella: 2381 - Elaborato planimetrico

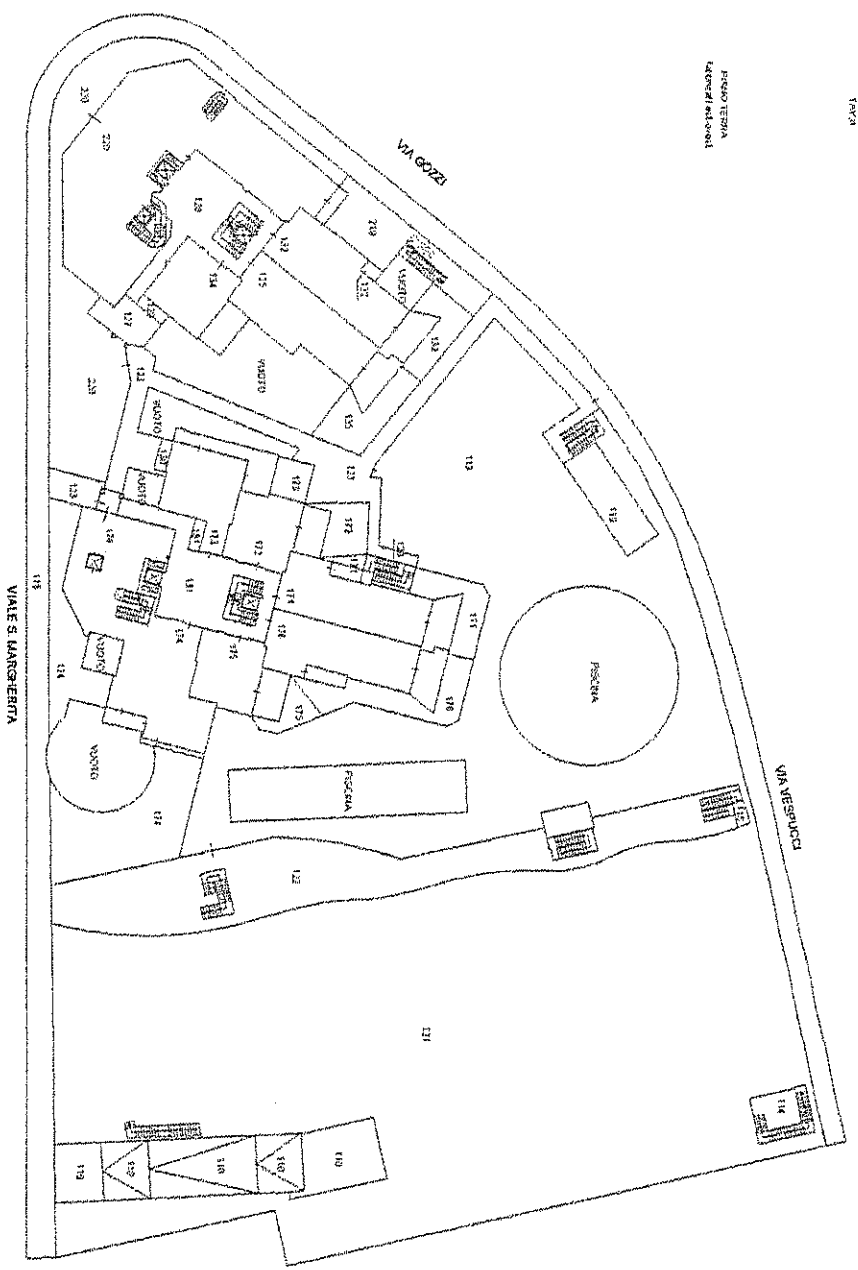
Ultima planimetria in atti

Data: 22/11/2016 - n. T394457 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 206 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Ultima planimetria in atti
 Data: 22/11/2016
 n. T394457 - Richiedente: Telematico
 Formato di acquisizione: A3(297x420) -
 Formato di stampa richiesta: A4(210x297) -
 Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Claudio Dentice	Inserito all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 02152
Comune di Caorle	Settore: Foglio: 42	Particella: 2381	Prorogazione n. 11/01/2014	dal
Dissestazione grafica del subalbergo			del	Scala 1 : 500
			24°o Kappale n.	



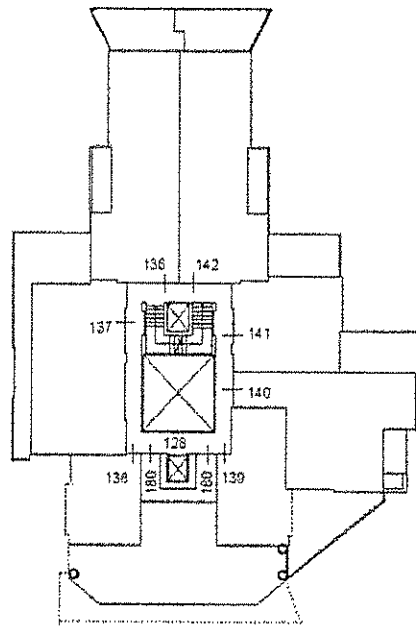
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di CAORLE (GB642) - < Foglio: 42 - Particella: 2381 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cicuto Denis	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 2352

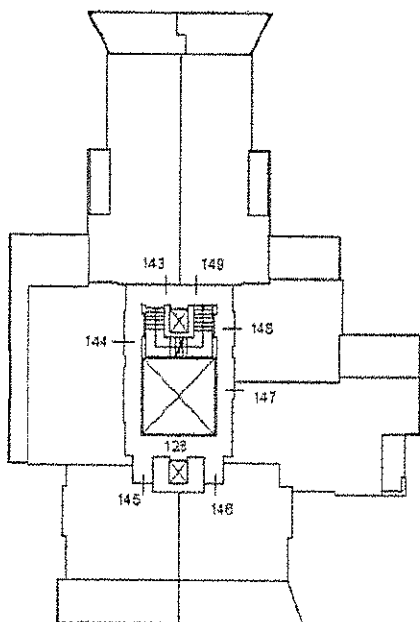
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Caorle		Protocollo n. VE0101040 del 31/03/2014	
Sezione:	Foglio: 42	Particella: 2381	Tipo Mappale n. 92900 del 07/05/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

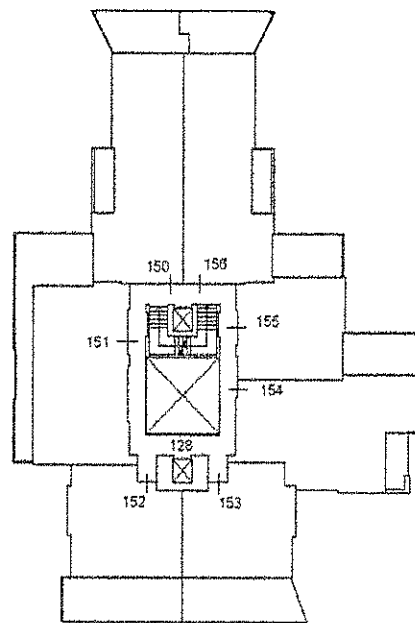
TAV III



PIANO PRIMO
fabbricato est



PIANO SECONDO



PIANO TERZO
fabbricato est



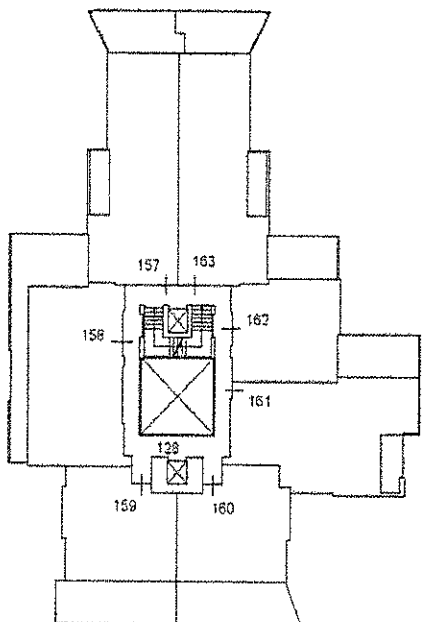
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Venezia

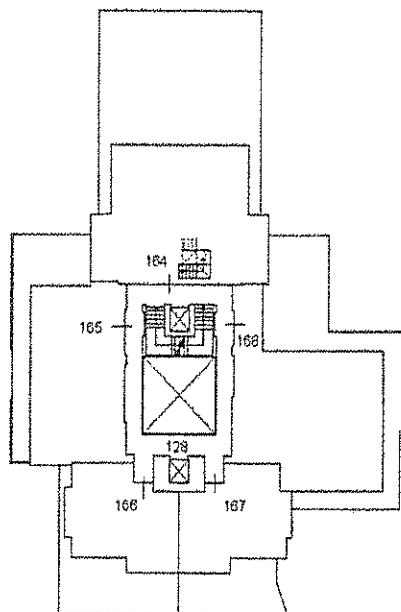
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cicuto Denis	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 2352

Comune di Caorle	Protocollo n. VE0101040 del 31/03/2014
Sezione: Foglio: 42 Particella: 2381	Tip. Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

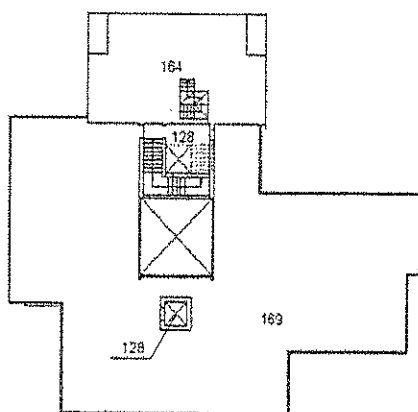
TAV IV



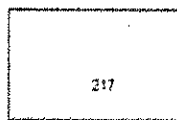
PIANO QUARTO
fabbricato est



PIANO QUINTO
fabbricato est



PIANO SESTO
fabbricato est



PIANO SETTIMO
fabbricato est



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/11/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 2381 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0001401 del 08/01/2013

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

Viale Santa Margherita

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 2381

Subalterno: 183

Compilata da:

Cicuto Denis

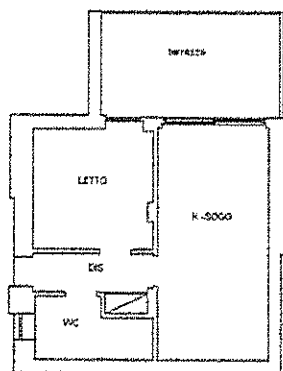
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 02352

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO h=2.70ml

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 2381 - Subalterno: 183 >
VIALE S. MARGHERITA SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 14/03/2017 - n. T99928 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0109094 del 04/07/2012

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

Viale Santa Margherita

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 2381

Subalterno: 15

Compilata da:

Cicuto Denis

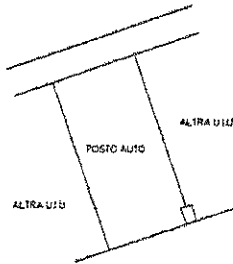
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

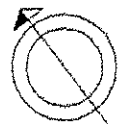
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO h=2.50ml



Ultima planimetria in atti

Data: 14/03/2017 - n. T99929 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 2381 - Subalterno: 15 >
VIALE S. MARGHERITA SNC piano: S1;

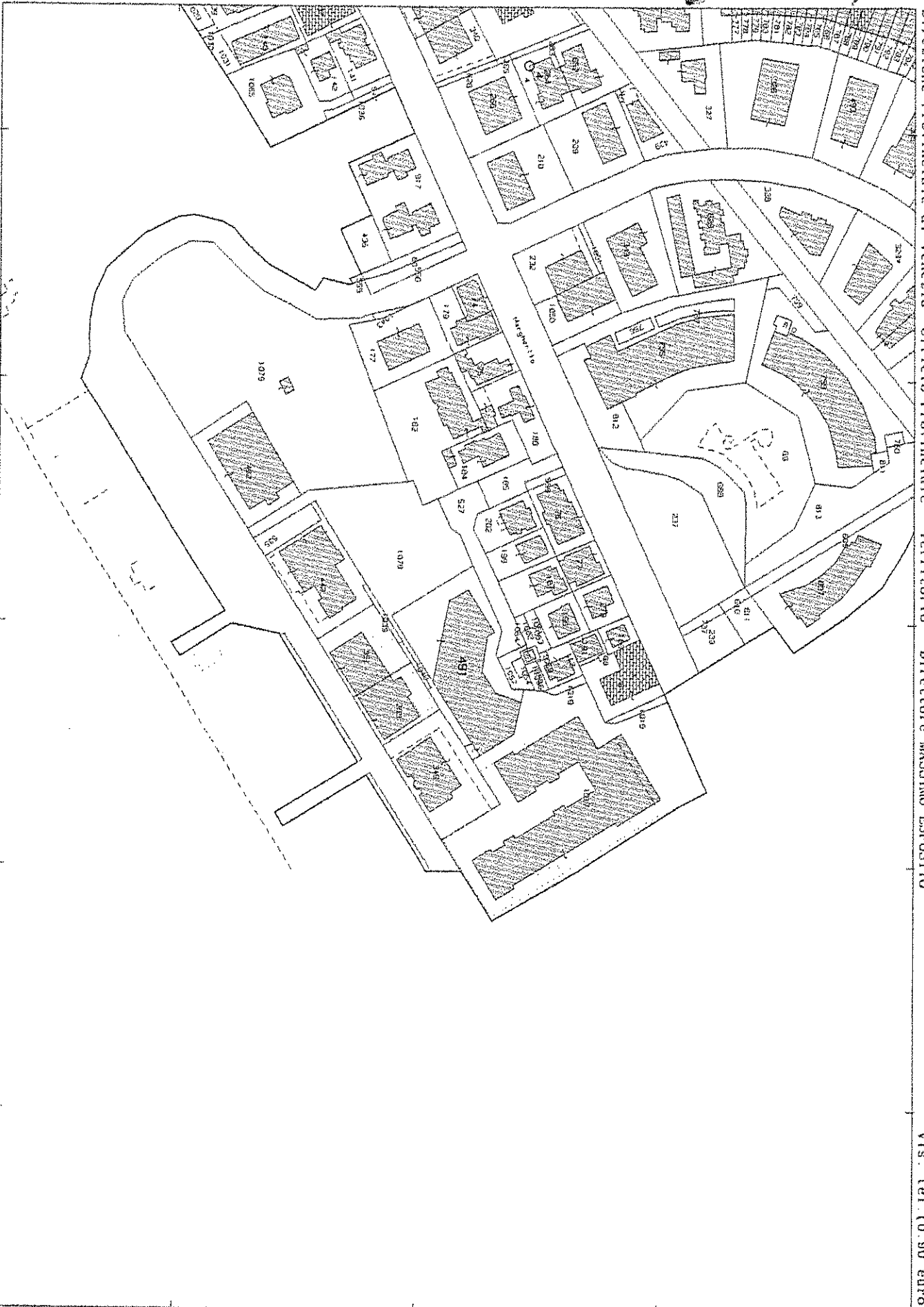
Doc-07

N=-40200

E=16300

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. tel. (0.90 euro)



1 Particella: 491

Comune: CAORLE
Foglio: 41

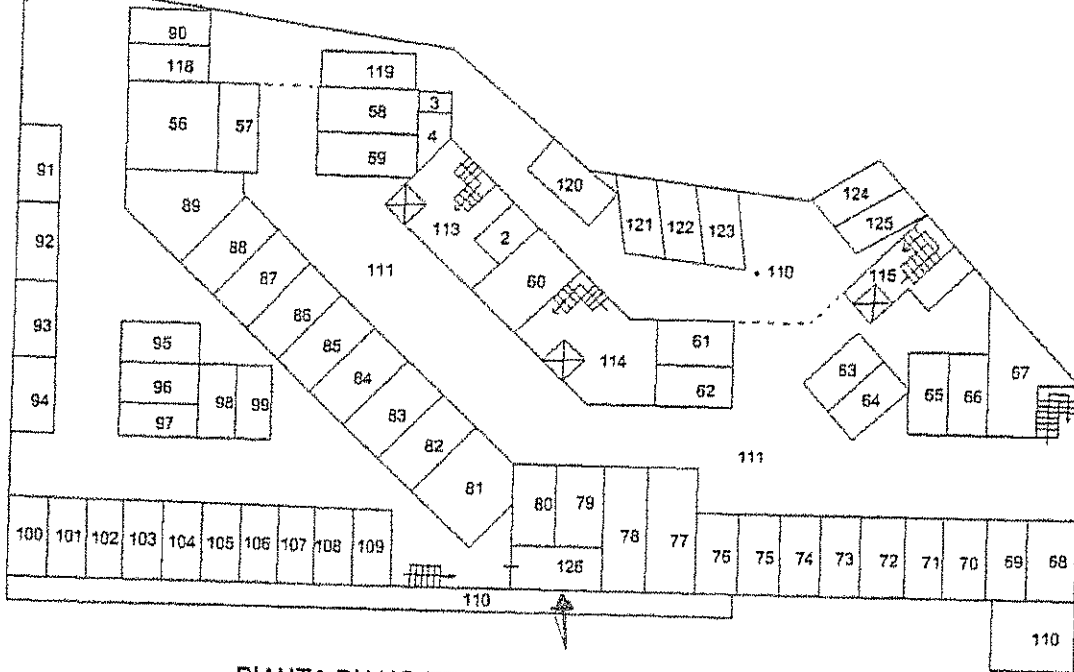
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Nov-2016 23:8:20
Prot. n. T394304/2016

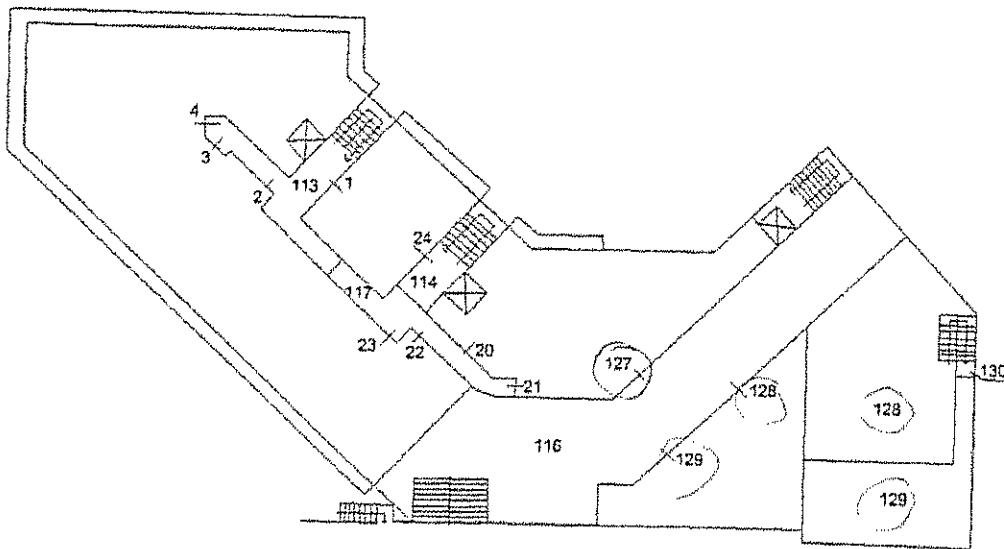
Ultima planimetria in atti
Data: 22/11/2016
Totale schede: 126
n. T394380 - Richiedente: Telematico
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Cicuto Deni
Comuna di Caorle	Sezione:
Dimostrazione grafica dei subalterni	

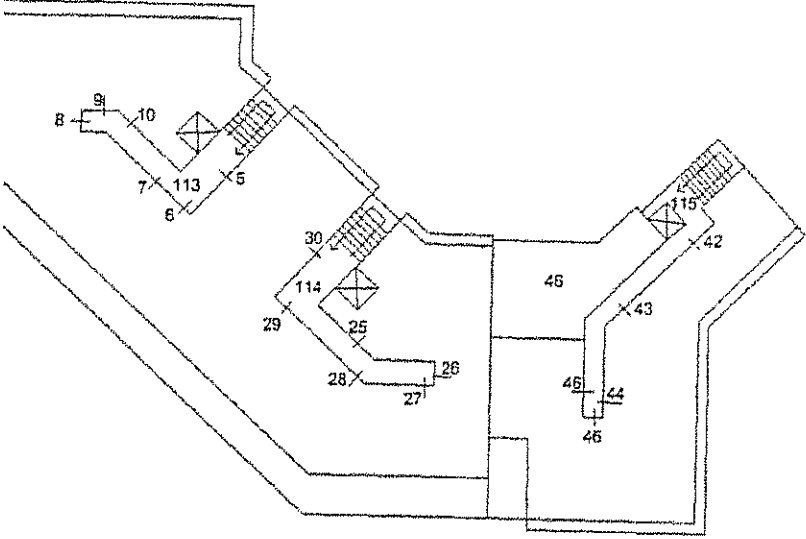


PIANTA PIANO TERRA

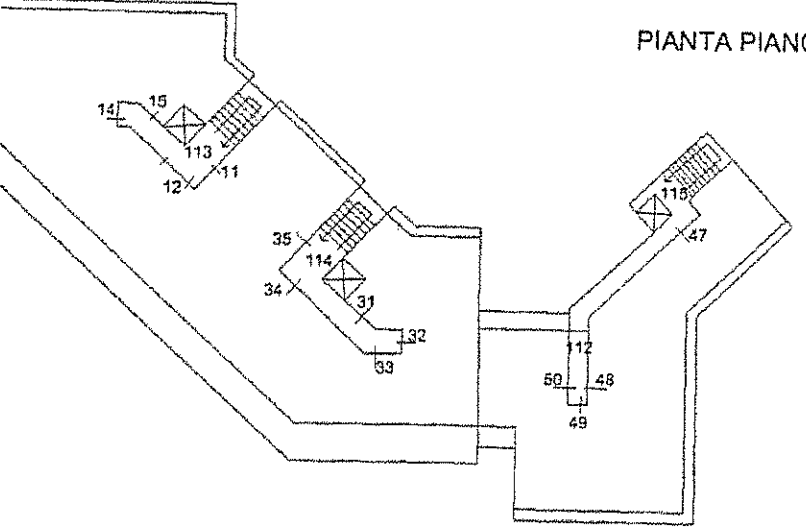


PIANTA PIANO PRIMO

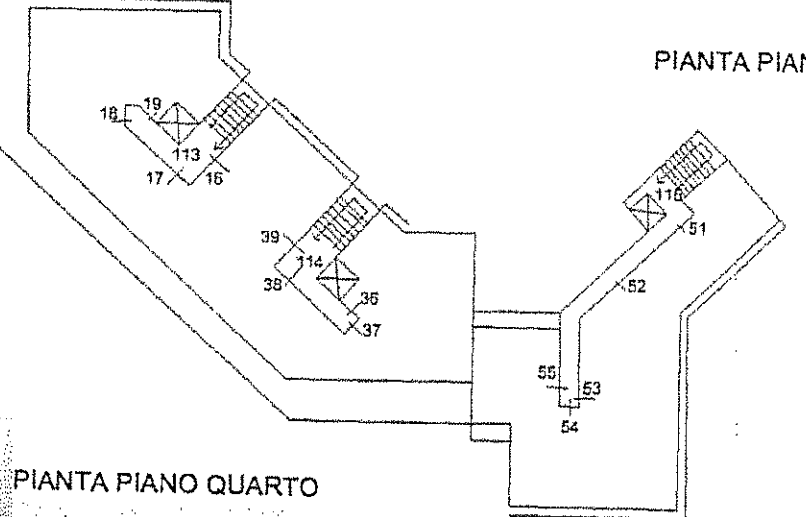
Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Venezia	N. 2352
lio: 41	Particella: 491	Progetto n. 29/11/2006	del
Tipo Mappale n.		del	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollata n. VE0203106 del 10/11/2006

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

Via Andrea Doria

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 491

Subalterno: 126

Compilata da:

Cicuto Denis

Iscritto all'albo:

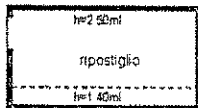
Geometri

Prov. Venezia

N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 14/03/2017 - n. T100393 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

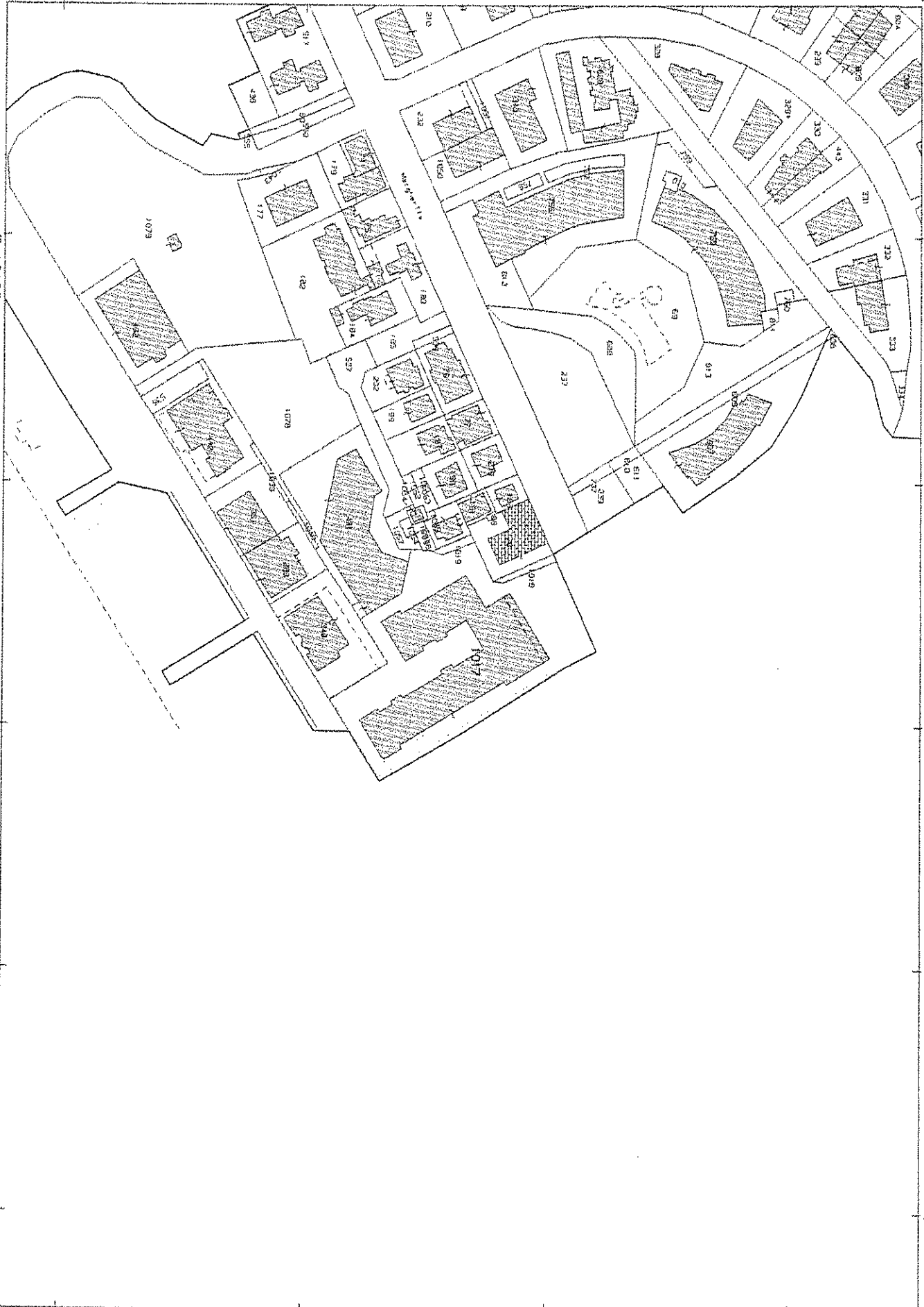
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 41 - Particella: 491 - Subalterno: 126 >
VIA A. DORIA SNC piano: T;

DOC-07

N=40200

E=16400



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. tel (0 90 euro)

I Particella: 1017

Comune: CAORLE
Foglio: 41

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

22-Nov-2016 23:8.59
Prot. n. T394327/2016

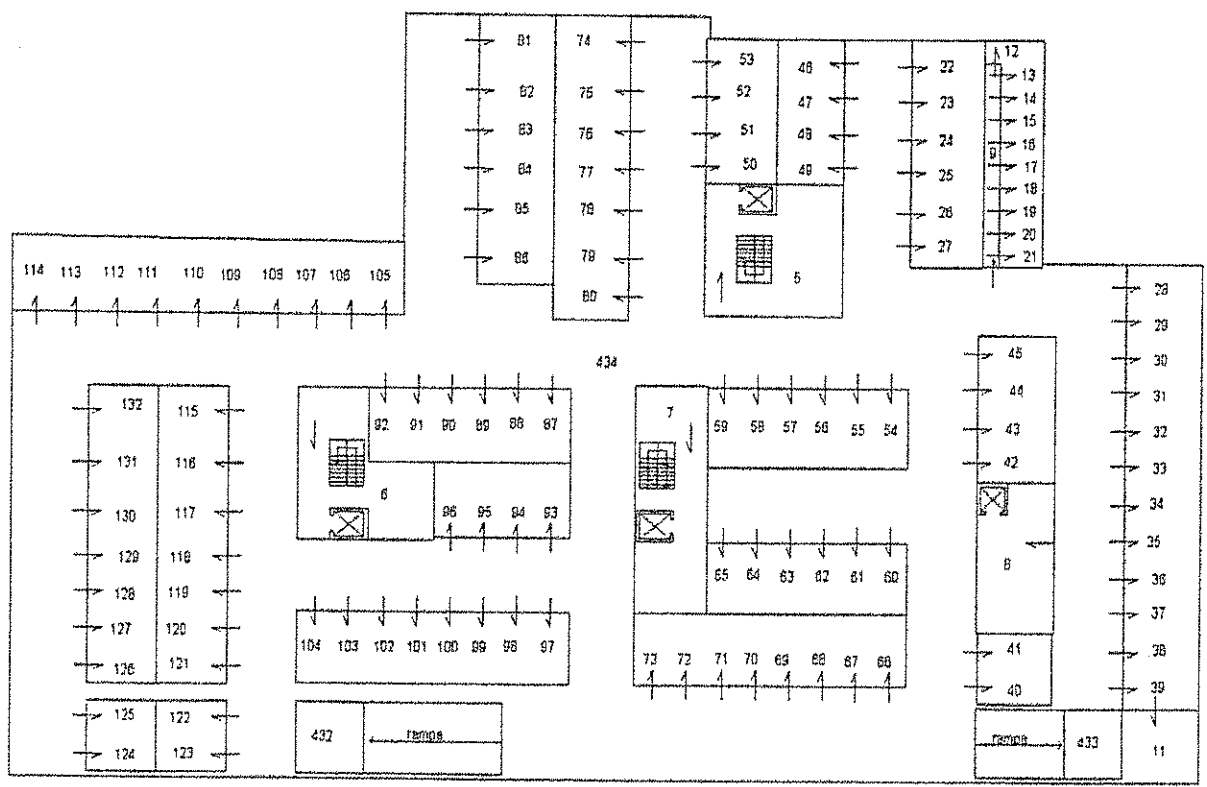
Compilato da:
Bortoluzzi Giampaolo
 Iscritto all'albo:
Ingegneri
 Prov. Venezia N. 1617

CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Venezia

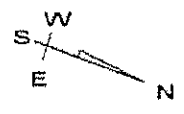
Comune di **Caorle**
 Sezione: Foglio: **41** Particella: **1017**

Protocollo n. 000185629 del 25/09/20
 Tipo Mappale n. 3447 del 06/0:

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 :



PIANO INTERRATO (S1)



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bortoluzzi Giampaolo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Venezia

N. 1617

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di **Caorle**

Sezione: **Foglio: 41**

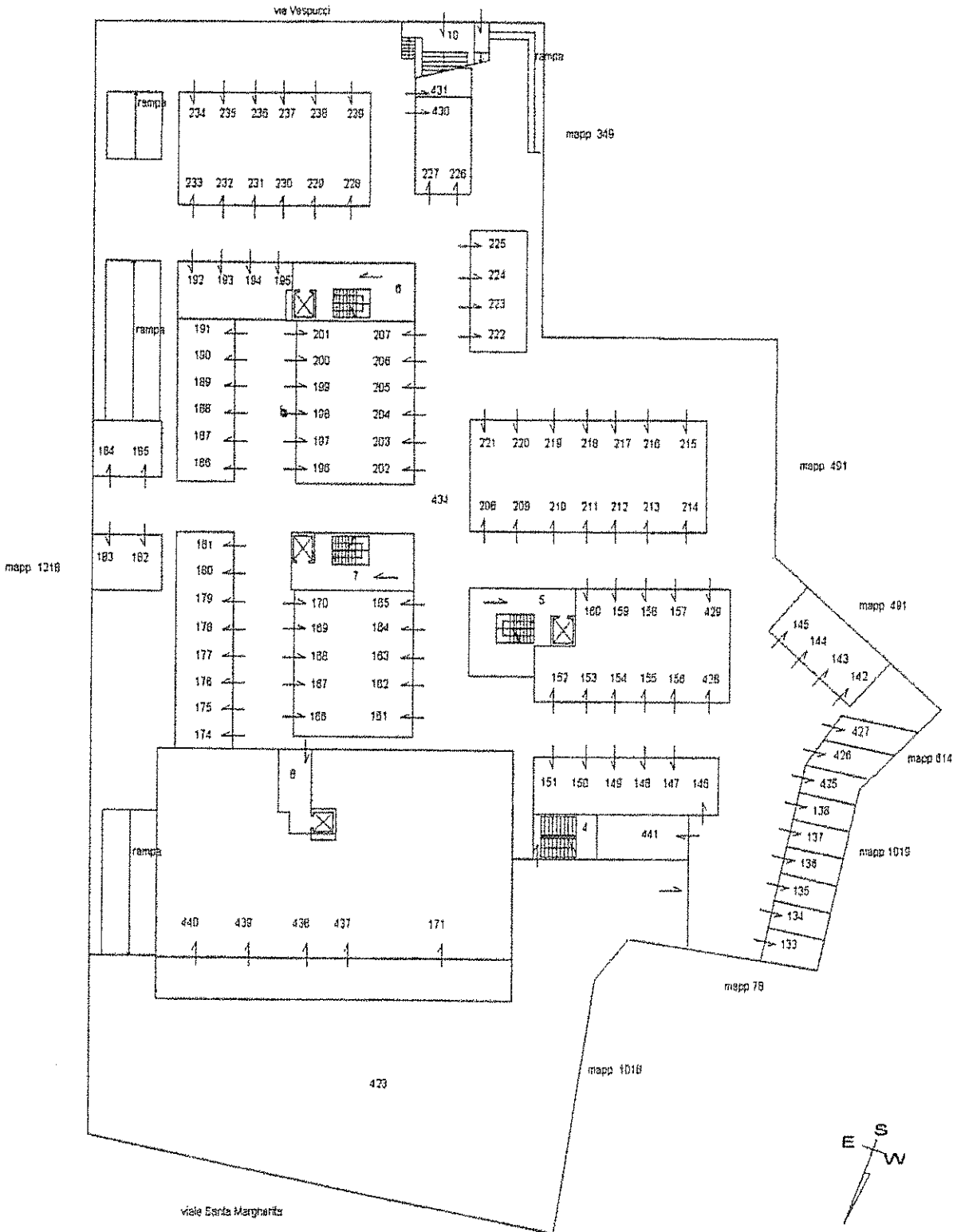
Particella: **1017**

Protocollo n. 000185629 del 25/09/2002

Tipo Mappale n. 3447 del 06/03/2000

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA (T)

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
Bortoluzzi Gianpaolo
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Venezia N. 1617

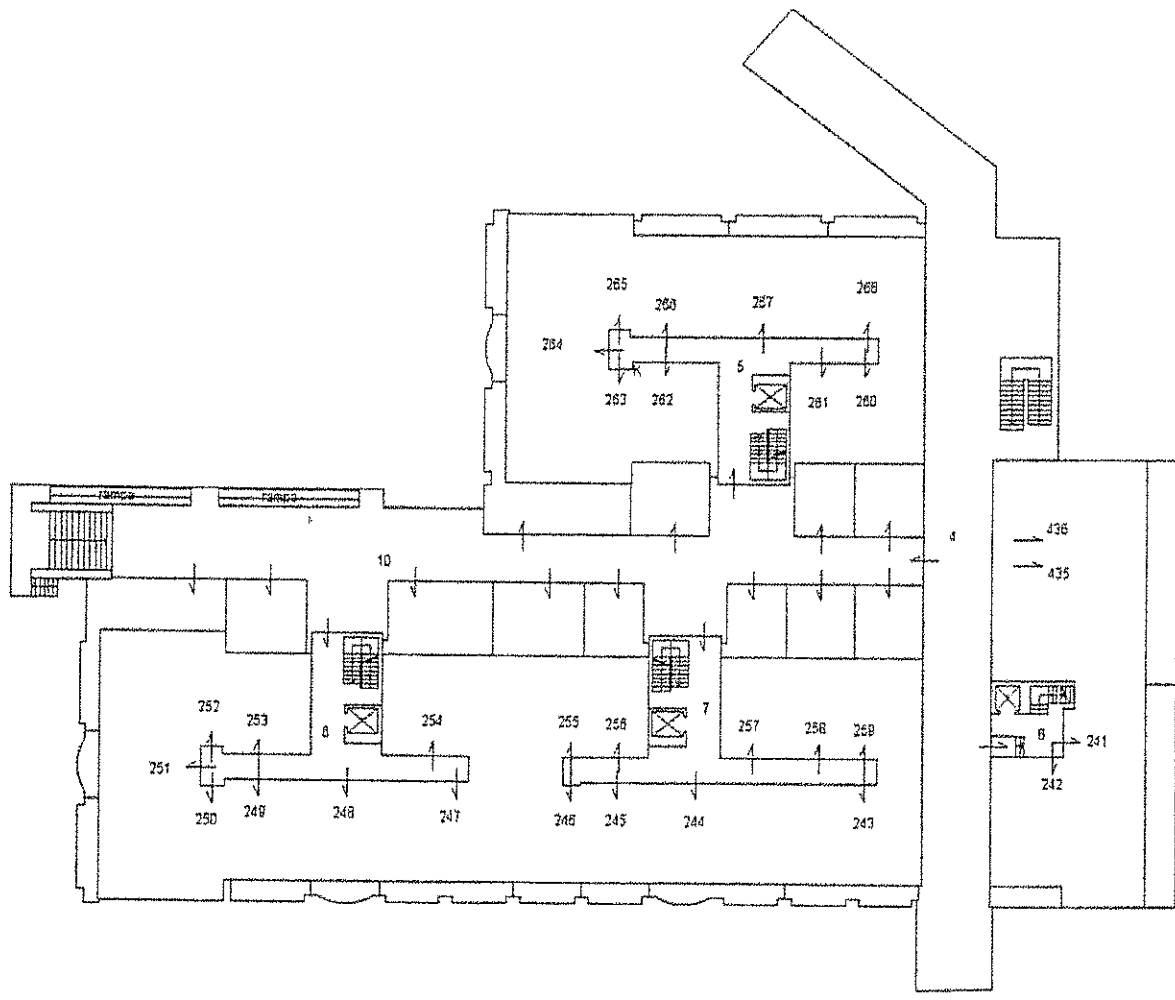
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di **Caorle**
 Sezione: Foglio: **41** Particella: **1017**

Protocollo n. 000185629 del 25/09/2002
 Tipo Mappale n. 3447 del 06/03/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO (1)



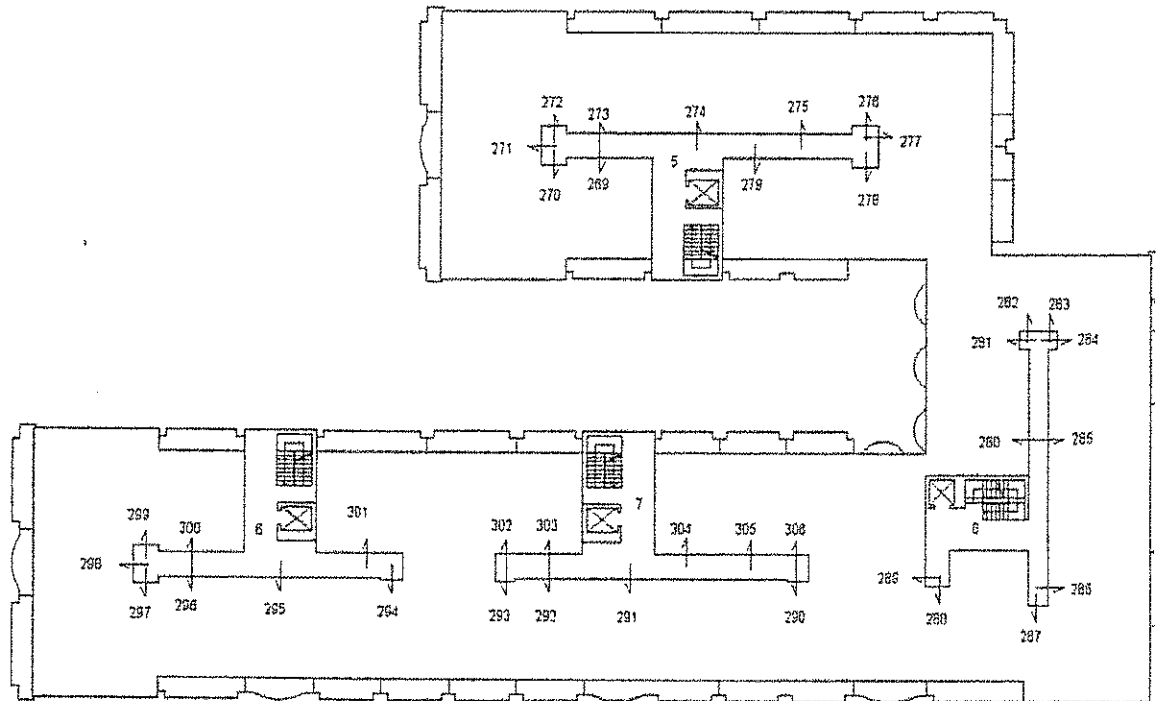
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Bortoluzzi Giampaolo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Venezia N. 1617

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di **Caorle**
Sezione: Foglio: **41** Particella: **1017**

Protocollo n. 000185629 del 25/11/01
Tipo Mappale n. **3447** del 01/12/01

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala



PIANO SECONDO (2)



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bortoluzzi Giampaolo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Venezia N. 1617

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Caorle

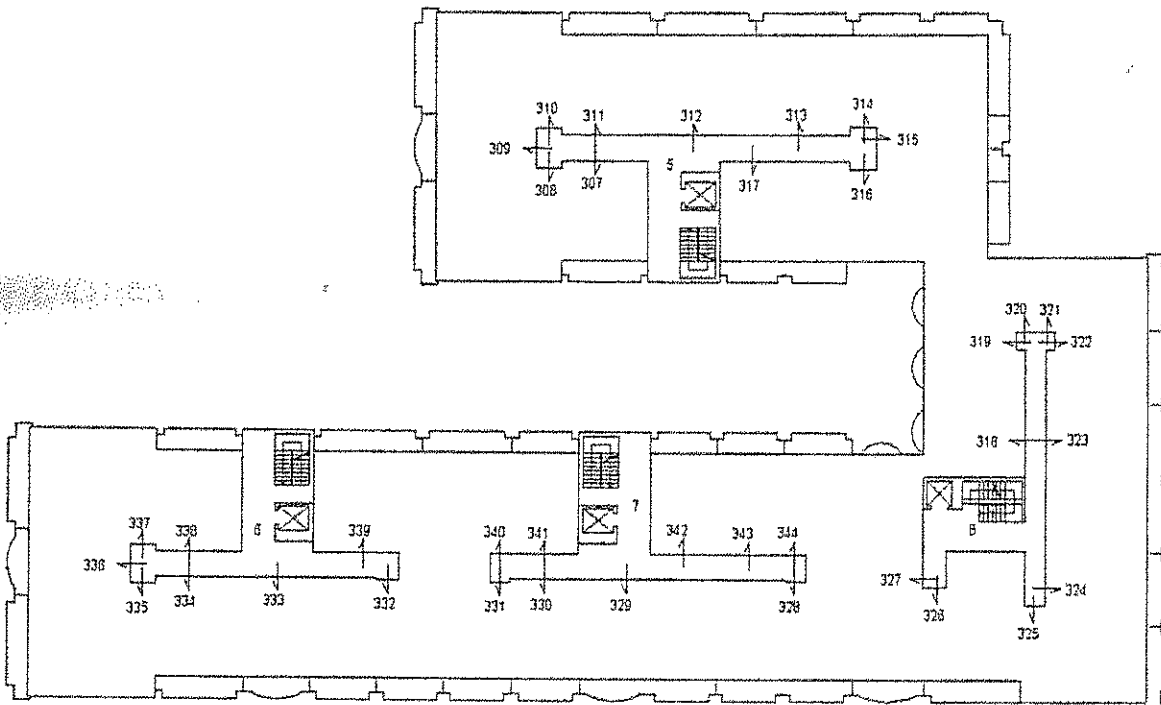
Frazione: Foglio: 41 Particella: 1017

Protocollo n. 000185629 del 25/09/2002

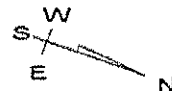
Tipo Mappale n. 3447 del 06/03/2000

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERZO (3)



ELABORATO PLANIMETRICO

Elaborato da:
Coluzzi Giampaolo

Relativo all'albo:
Catastrali

Venezia n. 1617

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Caorle

Foglio: 41

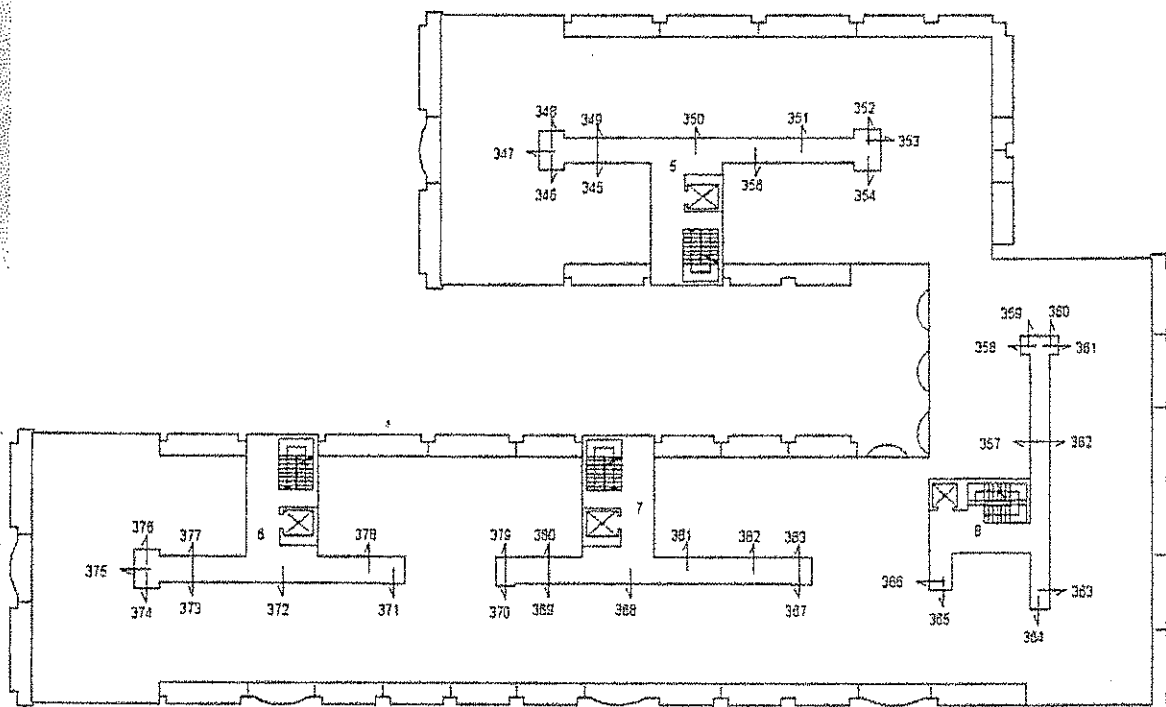
Particella: 1017

Protocollo n. 000185629 del 25/09/2002

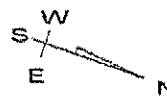
Tipo Mappale n. 3447 del 06/03/2000

Trasmissione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



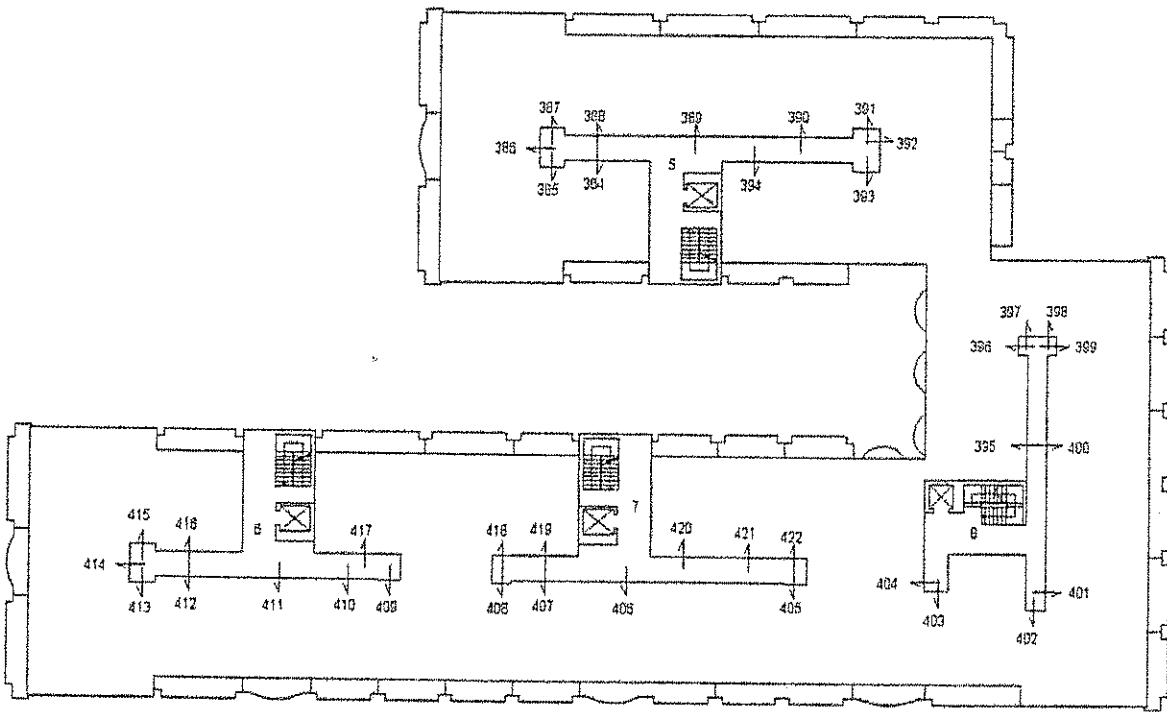
PIANO QUARTO (4)



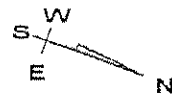
ELABORATO PLANIMETRICO
Lato da:
Coluzzi Giampaolo
Atto all'albo:
Ingneri
Venezia N. 1617

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

di Caorle
Foglio: 41 Particella: 1017
Protocollo n. 000185629 del 25/09/2002
Tipo Mappale n. 3447 del 06/03/2006
Circoscrizione grafica dei subalterni
Scala 1 : 500



PIANO QUINTO (5)



LABORATO PLANIMETRICO

co da:
nuzzi Giampaolo

all'albo:
eri

enezia N. 1617

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

f. Caorle

Foglio: 41

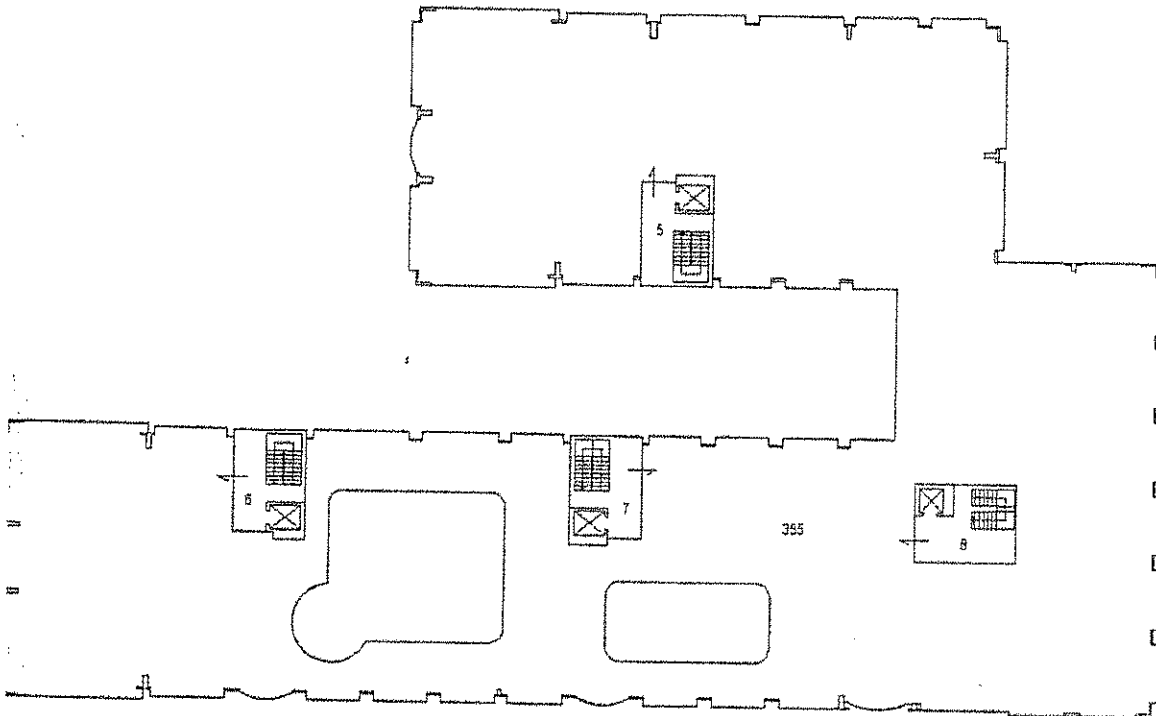
Particella: 1017

Protocollo n. 000185629 del 25/09/2002

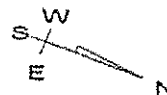
Tipo Mappale n. 3447 del 06/03/2000

zione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO COPERTURA (6)



MODULARIO
B r. n. 497



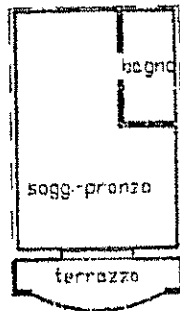
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE..... via S. MARGHERITA..... civ.....



piano quinto scala 1/200

h. 270

ORIENTAMENTO



SCALA DI

14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 41 - Particella: 1017 - Subalterno: 411 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 41 - Particella: 1017 - Subalterno: 411 >
VIALE S. MARGHERITA piano: T;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Arch. CANELLO ROBERTO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>COG 09</u>
Data presentazione: 27/04/2000 - Data: 14/03/2017 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) n. <u>1017</u> sub <u>411</u>	n. <u>1201</u> data <u>21 MAR 2000</u>	ORDINE ARCHITETTI VENEZIA

Rom. - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

MODULARIO
a r.r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via SANTA MARGHERITA civ.



piano terra scala 1/200

h. 250

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 41 - Particella: 1017 - Subalterno: 198 >
 VIALE S. MARGHERITA piano: T;

Roma - Istituto Nazionale per lo Studio e la Consulenza Catastrale - P.V.

Dichiarazione N.C.
Denuncia di variazioni

Completata dal DOTT. CANELLO ROBERTO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 27/04/2000 - Data: 14/03/2017 - n. T100595 - Foglio: 41 - Particella: 1017 - Subalterno: 198
Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato: A4 (210x297)

data 21 APR. 2000

[Handwritten signature]
ROBERTO