

---

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

promossa da: **Primacassa - Credito Cooperativo FVG - Soc. Coop.**

contro:



N° Gen. Rep. **89/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2019 ore 09:30

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

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

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Saverio Marini  
**Codice fiscale:** MRNSVR71E11G224U  
**Partita IVA:** 01856040934  
**Studio in:** Via A. Manzoni 13C - 33085 Maniago  
**Telefono:** 3485183407  
**Email:** marinisaverio@gmail.com  
**Pec:** s.marini@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via G. Da Verazzano n. 68 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) – 30021.

**Descrizione zona:** Comune della provincia di Venezia, posto in zona litoranea a nord - est del capoluogo. L'ambito territoriale è quello costiero (quota altimetrica media 1 m s.l.m.), situato tra le foci dei fiumi Lemene e Livenza. Recentemente il centro storico è entrato nel novero dei Borghi storici marinari d'Italia, oltre ad essere stato insignito dei riconoscimenti Bandiera Blu e Spighe Verdi della F.E.E. Il comune di Caorle si estende lungo la costa per 18 chilometri, comprendendo anche una serie di frazioni nell'entroterra (Brussa e San Giorgio di Livenza) e località (Cà Corniani, Cà Cottoni, Ottava Presa, San Gaetano, Marango, Castello di Brussa, Porto Santa Margherita e Duna Verde). I territori comunali confinano: a nord con i comuni di Portogruaro, Concordia Sagittaria, San Stino di Livenza e Torre di Mosto; ad est si trova il comune di San Michele al Tagliamento, mentre a sud-ovest il comune di Eraclea. I primordiali insediamenti abitativi del V secolo a.c. hanno assunto importanza durante la repubblica di Venezia. Lo sviluppo urbanistico si è poi concretizzato negli anni settanta, quando ha preso corpo anche Porto Santa Margherita, situato sul litorale di ponente. In quel periodo la località era considerata "la perla dell'Adriatico", offrendo strutture balneari all'avanguardia. Dal 2000 l'intero comprensorio turistico-balneare è in fase di rivalutazione, con la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi (villaggio turistici) ed infrastrutture ricreative. Di notevole importanza è la presenza di darsene (Marina 4 e Darsena dell'Orologio), in grado di ospitare numerose imbarcazioni da diporto. Dal punto di vista demografico residenziale, il comune non ha subito sensibili incrementi dal dagli anni '50 in poi, mantenendosi intorno agli 11.000 abitanti. La tipologia edilizia prevalente è il condominio e la casa a schiera con area scoperta. Fa eccezione il centro storico del capoluogo dove sono presenti edifici storici, di pregio artistico ed architettonico. Le attività produttive maggiormente rappresentate sono quelle turistico-ricettive e commerciali, mentre nelle aree periferiche si sono mantenute attività agricole di tipo estensivo (seminativi). Le principali vie di collegamento sono rappresentate da strade provinciali, che permettono di raggiungere la rete autostradale (Autostrada A4) e ferroviaria (linea Venezia - Trieste).

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - Cod. Fisc. [redacted] - Proprietà 1/1, foglio 40, particella 157, subalterno 53, scheda catastale 40/157/53, indirizzo viale S. Margherita, piano 5, comune Caorle, categoria A/2, classe 7, consistenza 1,5 vani, superficie Totale: 43 mq - Totale escluse aree scoperte: 35 mq, rendita € 160,36.

### 2. Possesso

**Bene:** via G. Da Verazzano n. 68 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) – 30021.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.

**Possesso:** Libero.

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

**Bene:** via G. Da Verazzano n. 68 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) – 30021.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI, con scivolo di accesso condominiale per soggetti con disabilità motoria.

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via G. Da Verazzano n. 68 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) – 30021.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo del Friuli Centrale Società Cooperativa, Banca di Carnia e Gemonese - Credito Cooperativo Soc. Coop.

**5. Comproprietari**

**Beni:** via G. Da Verazzano n. 68 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) – 30021.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.

**Comproprietari:** Nessuno.

**6. Misure Penali**

**Beni:** via G. Da Verazzano n. 68 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) – 30021.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.

**Misure Penali:** NO.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via G. Da Verazzano n. 68 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) – 30021.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** via G. Da Verazzano n. 68 - Porto Santa Margherita - Caorle (VE) – 30021.

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 114.000,00

Beni in Caorle (VE)  
Località/Frazione Porto Santa Margherita  
via G. Da Verazzano n. 68

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.

Sito in frazione: Porto Santa Margherita, via G. Da Verazzano n. 68.

(ALLEGATO n. 1-1b)

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - via [redacted] Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata, nata a [redacted] il [redacted] Atto n. 2001-I-A/1978), era coniugata con il signor [redacted] nato a [redacted] dal 03-11-2015 (Atto di matrimonio del comune di Udine dell'anno 2015 al numero 320 - parte 2 - serie C). Il sig. [redacted] risulta poi deceduto a [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - via [redacted] Stato Civile: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato è nato a [redacted]

[redacted] Atto n. 59-I-A/2010), allo stato attuale minorenni.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati (ALLEGATO n. 2- 2d):**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

- Proprietà 1/1, foglio 40, particella 157, subalterno 53, scheda catastale 40/157/53, indirizzo viale S. Margherita, piano 5, comune Caorle, categoria A/2, classe 7, consistenza 1,5 vani, superficie Totale: 43 mq - Totale escluse aree scoperte: 35 mq, rendita € 160,36.

Derivante da:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30-06-1987 e valevole fino al [redacted]

[redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc. [redacted] G127N - Proprietà 1000/1000. Foglio 40 - Particella 157 - Subalterno n. 53 - Categoria A/2 - Classe 7 - Consistenza 1,5 vani - Rendita £ 585.

Situazione intestati dal [redacted] al [redacted] nato a [redacted]

[redacted] - Cod. Fisc. [redacted] Proprietà 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del

11-06-1992 protocollo n. 350344 - Voltura in atti dal 17-12-2001 - Repertorio n. 181459 - Rogante: Notaio [redacted] - Sede: Jesolo - Registrazione: U.R. Sede [redacted] del [redacted]

[redacted] C. Vendita (n. 11961.1/1992). Foglio 40 - Particella 157 - Subalterno n. 53 - Categoria

A/2 - Classe 7 - Consistenza 1,5 vani - Rendita £ 345.000.

Situazione degli intestati dal 14-12-1998 al 11-06-2008: [redacted] nata a [redacted]  
 [redacted] - Cod. Fisc. [redacted] Proprietà 1/1 (separazione dei beni) ISTRUMENTO  
 (ATTO PUBBLICO) del 14-12-1998 Trascrizione in atti dal 21-06-2000 - Repertorio n. 9762- Ro-  
 gante: Notaio [redacted] - Sede: [redacted] (Passaggi intermedi  
 da esaminare) (n. [redacted] Foglio 40 - Particella 157 - Subalterno n. 53 - Categoria A/2 -  
 Classe 7 - Consistenza 1,5 vani - Rendita € 310.500/ €. 160,36.

Situazione degli intestati dal 11-06-2008 al 20-12-2011: [redacted] nata a [redacted]  
 [redacted] - Cod. Fisc. [redacted] Proprietà 1/12 [redacted] nato a [redacted]  
 [redacted] - Cod. Fisc. [redacted] Proprietà 8/12 [redacted]  
 [redacted] - Cod. Fisc. [redacted] - Proprietà 3/12 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA  
 DI MORTE) del 11-06-2008 Protocollo n. VE0164788 in atti dal 13-08-2008 - Registrazione: U. R.  
 Sede Udine - Volume 1791 n. 12 del 22-06-2008 Successione [redacted]  
 (n. 19508.1/2008). Foglio 40 - Particella 157 - Subalterno n. 53 - Categoria A/2 - Classe 7 - Con-  
 sistenza 1,5 vani - Rendita €. 160,36.

Situazione degli intestati dal 20-12-2011 al 10-01-2019 [redacted] nato a [redacted]  
 [redacted] - Cod. Fisc. [redacted] Proprietà 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20-  
 12-2011 - Nota presentata con il Modello Unico in atti dal 30-12-2011 - Repertorio n. 60382 -  
 Rogante: Notaio [redacted] - Sede: [redacted] COMPRAVENDITA (n.  
 [redacted] Foglio 40 - Particella [redacted] - Subalterno n. [redacted] - Categoria A/2 - Classe 7 - Consis-  
 tenza 1,5 vani - Rendita €. 160,36. Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di  
 superficie: Totale: 43 mq - Totale escluse aree scoperte: 35 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà: 19,000/1000,000.

Note: Il signor [redacted] è deceduto il [redacted] ed il bene è pervenuto in proprietà a  
 [redacted] e [redacted] in forza di successione accettata con beneficio di inventario (in  
 quanto riguarda anche soggetto minorenni). Attualmente l'immobile risulta ancora intestato  
 catastalmente a [redacted], in quanto non è stata presentata e trascritta la dichiarazione  
 di successione e, pertanto, non sussiste voltura catastale a favore dei due eredi sopra indicati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento degli intestatari.

Regolarizzabili mediante: Pratica per voltura catastale, oltre a diritti ed onorari di professionis-  
 ti.

Descrizione delle opere da sanare: Non essendo stata ancora presentata la dichiarazione di  
 successione, l'intestazione catastale permane a favore del de cuius [redacted] e non degli  
 eredi [redacted]

Voltura catastale : € 300,00 .

Oneri Totali: € 300,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Al fine di regolarizzare la posizione catastale si rende necessario procedere alla presen-  
 tazione della dichiarazione di successione per poter effettuare la voltura catastale relativa  
 all'aggiornamento degli intestati.

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

Frazione a sud del comune, lungo la zona litoranea - zona prevalentemente turistico balneare ricettiva, sviluppatasi dagli anni settanta in poi, con esercizi commerciali, alberghieri, stabilimenti balneari e darsene. L'edilizia è fortemente caratterizzata da una componente condominiale a più piani fuori terra e villette a schiera con area scoperta.

**Caratteristiche zona:** turistica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole primarie, secondarie di primo grado e professionali (Sufficiente), Culturali e ricreative (sufficiente), Sportivi (Buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** San Donà di Piave e Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia naturalistica di Valvecchia, Oasi marina e valli da pesca.

**Attrazioni storiche:** Centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria San Stino di Livenza (linea Venezia - Udine - Trieste 25,00 km, Autostrada A4 linea Venezia - Trieste 26,00 km, Autolinee urbane ed extraurbane 350,00 m.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero.**

Note: Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Territoriale di Portogruaro il 30-10-2018 non risultano in essere contratti di locazione o di comodato sugli immobili oggetto di esecuzione (**ALLEGATO n. 3**).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 21-11-2018 non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate (**ALLEGATO n. 4 - 4a**).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Carnia e Gemonese - Credito Cooperativo Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di [REDACTED] in data 25/10/2013 ai nn. [REDACTED]; Iscritta a Udine in data 29/10/2013 ai nn. 28419/4172; Importo ipoteca: € 150.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo del Friuli Centrale Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 03/04/2018 ai nn. 902/2018 trascritto a Venezia in data 18/04/2018 ai nn. [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 500,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Da quanto si evince dalla nota prodotta dall'amministratore del condominio - [REDACTED] del 19-12-2018, le spese inevase ammontano ad €. 6.250,78 (di cui 2.134,15 maturati nel corso dell'esercizio stesso) (**ALLEGATO n. 5 - 5a**).

**Millesimi di proprietà:** 19,000/1.000,000.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risulta.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (ALLEGATO n. 6 – 6e).

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica F - EP gl,nren 251,54 kWh/mq anno.

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

**Avvertenze ulteriori:** Da quanto si evince dalla nota prodotta dal comune di Caorle a firma del Dirigente del Settore - Politiche Territoriali e Sviluppo economico - [REDACTED] del 12-12-2018, sull'immobile oggetto di esecuzione non risulta avviato alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio (ALLEGATO n. 7).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà 1/1 dal 11/06/1992 al 14/12/1998. In forza di accettazione di eredità con benefico di inventario - a rogito di [REDACTED] in data 11/06/1992; registrato a San Donà di Piave, in data 29/06/1992, ai nn. [REDACTED] trascritto a Venezia, in data 22/06/1992, ai nn. [REDACTED].

Note: Il signor [REDACTED] acquistava il bene dalla signora [REDACTED]

nata a [REDACTED]

**Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] - Proprietà 1/1 dal 14/12/1998 al 11/06/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 14/12/1998, ai nn. 9762; registrato a Udine, in data 22/12/1998, ai nn. 8105; trascritto a Venezia, in data 24/12/1998, ai nn. 33442/22109.

Note: [REDACTED] acquistava il bene dal [REDACTED] nato a [REDACTED]

**Proprietari:** [REDACTED] nato a [REDACTED] - Proprietà 8/12; [REDACTED] nata a [REDACTED] - Proprietà 1/12; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 3/12, dal 11/06/2008 al 20/12/2011. In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di [REDACTED] in data 20/12/2011, ai nn. 60382/15778; trascritto a Venezia, in data 29/12/2011, ai nn. 41981/27530.

Note: I beni oggetto di successione erano di proprietà 1/1 della signora [REDACTED], nata a [REDACTED] e deceduta a [REDACTED]. La dichiarazione relativa alla suddetta successione è stata presentata all'ufficio del Registro di Udine il 22-07-2008 - n. 12 vol. 1791. La trascrizione del certificato di successione è avvenuta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 17-02-2009 registro generale n. 5070 - registro particolare n. 3111.

**Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà 1/1 dal 20/12/2011 al 14/04/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 25/10/2013, ai nn. 62148/18361; trascritto a Venezia, in data 29/12/2011, ai nn. 41982/27531.

Note: La compravendita riguarda l'acquisto della quota di 4/12 derivante dalla somma delle quote di 3/12 di proprietà detenuta dalla [REDACTED] nata a [REDACTED] e della quota di 1/12 di [REDACTED]. La quota di 8/12 di proprietà residua è pervenuta al [REDACTED] per accettazione tacita di eredità, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 29-12-2011 registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. 27530. Detto atto prevedeva la successione legittima del bene di proprietà 1/1 della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta [REDACTED], per la quota di 8/12 al [REDACTED], 3/12 alla [REDACTED] e 1/12 alla [REDACTED].

**Proprietari:** [REDACTED] nata a [REDACTED] - Proprietà 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] - Proprietà 1/2 dal [REDACTED]

14/04/2016 ad oggi (attuali proprietari). In forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario - a rogito di [REDACTED] in data 14/04/2016, ai nn. 64372/18361; trascritto a Venezia, in data 13/05/2016, ai nn. 14754/10022.

Note: Il bene è pervenuto in forza di successione legittima a [REDACTED] 18-10-1948 e deceduto [REDACTED] di cui all'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario, nella quota di 1/2 ciascuno, (ai sensi dell'art.484 ss. cod. civ. ed in conformità al disposto dell'art. 471 cod. civ. per quanto riguarda il minore) compiuto dai [REDACTED] [REDACTED] ricevuto dal notaio [REDACTED] del Friuli in data 14-04-2016 (accettazione con beneficio di inventario preceduta da erezione di inventario di eredità ricevuto dal notaio [REDACTED] ed ultimato il 14-03-2016 racc. n. 18313 a Udine in data 20-04-2016 al n. 5220), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 13-05-2016 ai n. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

(ALLEGATO n. 8 – 8h).

Numero pratica: 300/66.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: un fabbricato ad uso negozi ed alloggi in comune di Caorle al foglio n. 40 - località Porto Santa Margherita.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 21/11/1966.

Abitabilità/agibilità in data 09/06/1967.

NOTE: E' stata riscontrata ulteriore pratica edilizia che riguarda il condominio nel quale è posta l'unità oggetto di esecuzione. Detta pratica, registrata con il n. 366/68 ed autorizzata il 27-07-1968, concede il nulla osta per esecuzione di lavori edili riguardanti "variante al primo piano del fabbricato Foresteria 1^" che, perciò, non interessano l'unità oggetto di stima.

### 7.1 Conformità edilizia:

(ALLEGATO n. 9)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Prospettiche: apertura di portafinestra su facciata nord e demolizione spalletta tra le due porte finestra sul lato ovest;
- 2) Planimetriche: arretramento del muro perimetrale interno con riduzione del corridoio delle parti comuni condominiali e modifica foro entrata del bagno.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Permesso di Costruire in sanatoria, corredata di rilievo, restituzione grafica, aggiornamento mappa catastale, pagamento diritti e sanzione, oltre ad oneri di professionista.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra lo stato di progetto autorizzato (Nulla Osta in conformità della nota n. 300 del 18-11-1966) e lo stato di fatto (sopralluogo), risultano irregolarità di tipologia prospettica e planimetrica. Dal punto di vista prospettico risulta aperta portafinestra sulla facciata nord (2,6 x 0,83 m) e demolita la spalletta in muratura tra le due porte finestre sul lato ovest. Dal punto di vista planimetrico si evidenzia che il muro interno dell'appartamento verso il corridoio è stato in parte realizzato in difformità, sottraendo alle parti comuni condominiali (corridoio) circa 0,30 m per un fronte di circa 1,40 m. All'interno è stato modificato il foro di ingresso del bagno (modifica interna).

Ottenimento di permesso di costruire in sanatoria, oltre a sanzioni e diritti: € 3.000,00.

Oneri Totali: € 3.000,00.

Note: Le irregolarità sono in parte sanabili, in particolare quella che riguarda l'avvenuta demolizione della spalletta tra le porte finestre rivolte ad ovest dell'appartamento, in quanto, essendo la facciata condominiale, è subordinata a diritti di terzi. Pertanto, per sanare tale aspetto si rende necessario ottenere il parere favorevole del condominio.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Dal confronto tra lo stato di progetto e lo stato di fatto relativo all'intero condominio si evidenzia soprattutto che l'apertura dei fori sulle facciate nord e sud riguarda tutte le unità che occupano quella posizione. Allo stesso modo, la difformità legata all'arretramento del muro interno degli appartamenti verso il corridoio comprende gran parte degli altri alloggi presenti.

## 7.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 2644 del 27-04-1990, pubblicata sul B.V.R. Veneto n. 46 del 15-06-1990, entrata in vigore il 01-07-1990.
Zona omogenea:	B4-6 Zona residenziale turistica esistente e di completamento - Estensiva
Norme tecniche di attuazione:	In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche. In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti. Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo. I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona. E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche. Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

	Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi. Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell' U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a 0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,00 m
Volume massimo ammesso:	3.427,20
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'evoluzione dello strumento edilizio comunale all'attualità ha comportato una riduzione degli indici di edificabilità specifici, non garantendo per l'immobile condominiale la doppia conformità.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.**

Trattasi di appartamento al quinto piano con posto auto assegnato in area condominiale, sito a Caorle (VE) - località Porto Santa Margherita in via G. Da Verazzano n. 68. L'immobile è inserito in un complesso condominiale variamente elevato su n. 2 e 6 piani fuori terra, comprendente n. 48 alloggi con terrazzo ai piani e n. 3 esercizi commerciali (ristorante, edicola-tabaccheria e agenzia immobiliare) al piano terra. L'edificio si caratterizza per la pianta a "T" che si sviluppa in forma rettangolare dal terzo piano fuori terra. Le strutture portanti verticali, i solai di piano e del tetto sono realizzati in muratura di cemento armato, con tamponamenti verticali e muri divisorii interni in laterizio intonacato. Il tetto è disposto in quattro falde nel corpo in elevazione ed in due falde nella porzione più bassa, entrambe con copertura in elementi curvi di cotto. Le facciate sono rifinite a tempera color rosso mattone e bianco (terrazzi e parti centrali delle facciate nord sud). L'immobile condominiale insiste su un'area scoperta di circa 2.142 mq comune alle unità abitative e commerciali, caratterizzata da fondo misto (parte in asfalto per parcheggi e viabilità, ghiaio su posti auto, camminamenti in piastre in ghiaio lavato e marciapiede in porfido), dove sono ricavati anche dei posti auto con relative aree di manovra dei mezzi. Il verde condominiale è rappresentato da una piccola siepe posta nei pressi dell'ingresso e da alcune altre tipologie di piante.

L'ingresso condominiale alle unità immobiliari è ricavato sulla facciata rivolta a sud nella porzione edificata a due piani, dove è presente anche scivolo per soggetto con disabilità motoria. Il serramento d'ingresso da' accesso all'androne comune, ad un locale accessorio ed al vano scale che conduce ai piani. Per la salita ai piani è presente l'ascensore. Il portoncino d'ingresso all'appartamento in esecuzione è accessibile dal corridoio di servizio al piano quinto. Il fabbricato condominiale è stato edificato verso la fine degli anni sessanta (nulla osta del 21-11-1966 - autorizzazione di abitabilità del 09-06-1967). Il livello di finitura riscontrato è di tipo standard, normalmente presente in ambiti di edilizia civile in zona balneare del periodo di edificazione. Lo stato di conservazione del compendio immobiliare è nella norma, con qualche problema di infiltrazione d'acqua al tetto, al quale pare si sia posto provvisoriamente rimedio.

L'appartamento è un monolocale, strutturato in n. 2 vani fisici, oltre ad un ampio terrazzo perimetrale esterno. Il vano abitativo è di forma rettangolare (dimensioni 3,29-5,77 x 3,96-5,26 m), con risega nella quale è ricavato il bagno. Internamente sono presenti rifiniture in cartongesso atte ad organizzare lo spazio e le altezze (max 2,70 m), delineando un'area cottura e pareti per alloggiare gli arredi. Il vano comunica con il terrazzo con due porte finestre, di cui una ad anta singola ed una seconda a due ante scorrevoli. I rivestimenti sono costituiti da piastrelle posate sfalsate e fugate (dimensioni 30 x 60 cm) di colore panna. Ove presenti i battiscopa interni sono in legno laccato bianco. Il bagno è di forma rettangolare (dimensioni 1,25 x 2,48 m) con rivestimento della pavimentazione in piastrella quadrata bianca e delle pareti in mosaico chiaro. Sono presenti il lavandino, il water ed il bidet di tipo sospeso ed in ceramica bianca, accessoriati con rubinetteria in metallo cromato, oltre al piatto doccia anch'esso in ceramica bianca. I locali sono tinteggiati a tempera bianca. Il terrazzo è a forma di "L" con parapetto pieno in muratura, di larghezza di circa 1,75 m, e si estende a nord per un fronte di 7,62 m ed a ovest per 7,87 m (superficie calpestabile di circa 25 mq). Sulla porzione del terrazzo a nord è ricavata una parete attrezzata con un lavello, un piano cottura ed un armadio incassato tra due spallette in muratura. La pavimentazione del vano è rivestita con piastrelle quadrate (dimensioni 15 x 15 cm) di colore bianco, rifinita con battiscopa sempre in piastrella bianca. Nella parte ad ovest del terrazzo è installata una tenda parasole a braccia estensibili.

Serramenti: Il portoncino d'ingresso all'appartamento dal corridoio è ad anta singola, formato da cassa, telaio e fascette in legno, completato con porta in legno tamburato. Il sistema di chiusura è a chiave con cilindro in ottone. Il serramento del bagno è formato da cassa, telaio, fascette e porta tamburata in legno laccato bianco, con maniglia in metallo color alluminio satinato. Il serramento esterno lato ovest è costituito da porta scorrevole a due ante, realizzata in profilato metallico bianco con tamponamento vetrato, dotato di tapparelle interne in PVC chiaro con apertura elettrica. Il serramento lato nord è formato da porta ad anta singola in profilato metallico bianco, con tamponamento metallico e parte superiore vetrata. L'ingresso condominiale: portoncino a tre ante vetrate di cui due fisse e sopraelevate, realizzato con cassa, telaio e fascette in legno. Le scale di accesso sono rivestite in marmo, mentre il corridoio al piano è pavimentato con linoleum di colore celeste.

Il posto auto è ricavato sull'area scoperta con fondo in ghiaia, situato a sud est dell'edificio, nei pressi dell'ingresso e risulta essere contraddistinto dal n. 52 (**ALLEGATO n. 10**).

Impianto termo-idraulico: assente. Sulla parete esterna del terrazzo è presente alloggiamento per scaldabagno per l'acqua calda sanitaria (non rilevato al momento del sopralluogo).

Impianto idraulico: presente e di tipo sottotraccia. Non riscontrata la dichiarazione di conformità.

Impianti elettrici: l'impianto elettrico è formato da conduttori in rame di adeguata sezione posti sottotraccia in tubi protettivi. Sono presenti interruttori automatici differenziali, prese elettriche e frutti prevalentemente di fabbricazione Vimar serie Idea.

Impianto telefonico: assente. Non è esigibile la dichiarazione di conformità. Impianto citofonico: Presente, con unità interna (solo audio) installata nei pressi dell'ingresso. Per tutti gli impianti non è stata riscontrata la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: non Presente.

Impianto di climatizzazione: presente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - via [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata, nata a [redacted] (Atto n. [redacted]), era coniugata con il signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] dal [redacted] (Atto di matrimonio del comune di Udine dell'anno 2015 al numero 320 - parte 2 - serie C). Il [redacted] risulta poi deceduto a [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - via [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato è nato a [redacted] (Atto n. 59-I-A/2010).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione degli spazi interni, del bagno e degli impianti elettrici ed idraulici credibilmente nei primi anni 2000. Lo stato di conservazione ed il livello di finitura interno è buono.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio immobiliare un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Nella presente stima il valore assegnato alla superficie commerciale tiene conto anche della presenza di beni comuni non censibili posti ad utilità delle unità immobiliari e dei millesimi di proprietà rispetto alle parti comuni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	35,00	€ 2.400,00
Terrazzo abitabile con vista	sup lorda di pavimento	0,60	15,00	€ 2.400,00

50,00

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

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili nel comune di Caorle. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Venezia. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro medio della zona per gli immobili a destinazione residenziale oscilla tra i 2.100 ed i 2.800 euro per metro quadro. Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate di Venezia.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento, con posto auto condominiale assegnato.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.000,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	35,00	€ 2.400,00	€ 84.000,00
Terrazzo abitabile con vista	15,00	€ 2.400,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.000,00
Terrazzo con vista su due lati aumento del 15.00%			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 138.000,00
Valore complessivo intero			€ 138.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento, con posto auto cond. assegnato		50,00	€ 138.000,00	€ 138.000,00

**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% )

€ 20.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 114.000,00

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

€ //,00

Data generazione: 10-01-2019

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marini

2c



Regione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale - Territorio - Direzione MICHAEL RUENIG

Allegato n. 00 conve

Comune: CAORLE  
Foglio: 00  
Richiedente: MARINI SAVERIO

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartea: 1000.000 x 730.000 metri

12-Nov-2018 13:14:17  
15-01 n. 1900037722 2018

MODELLO  
F. - Cod. N. P. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

SE. OPERAZIONE LEGGE 48 APRILE 1968, N. 4094

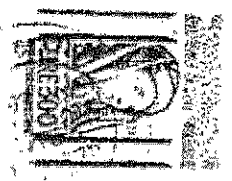
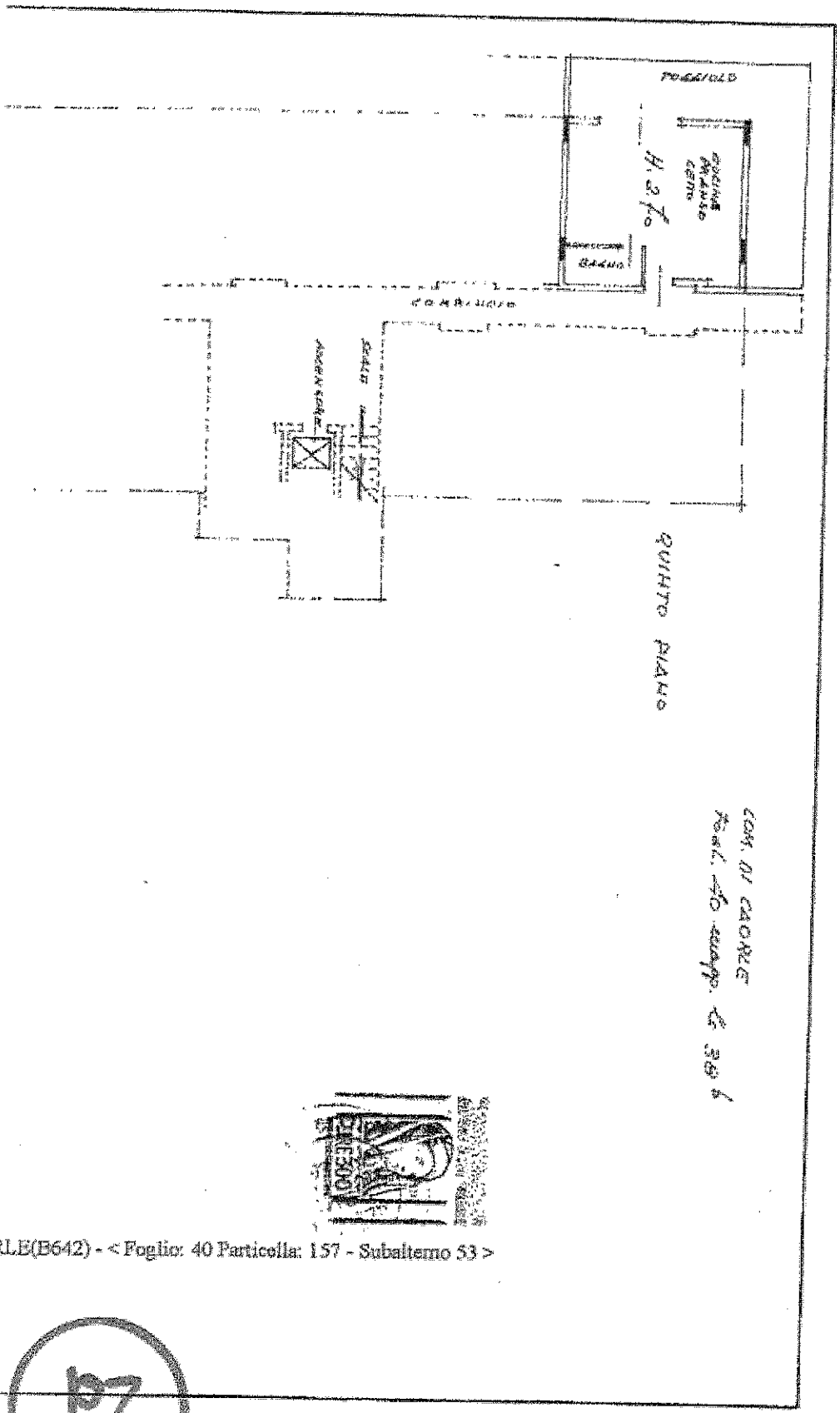
Comuni: PORTO SANITA' MARZURELLA  
CANTIERE LA TORRESTE RIVA

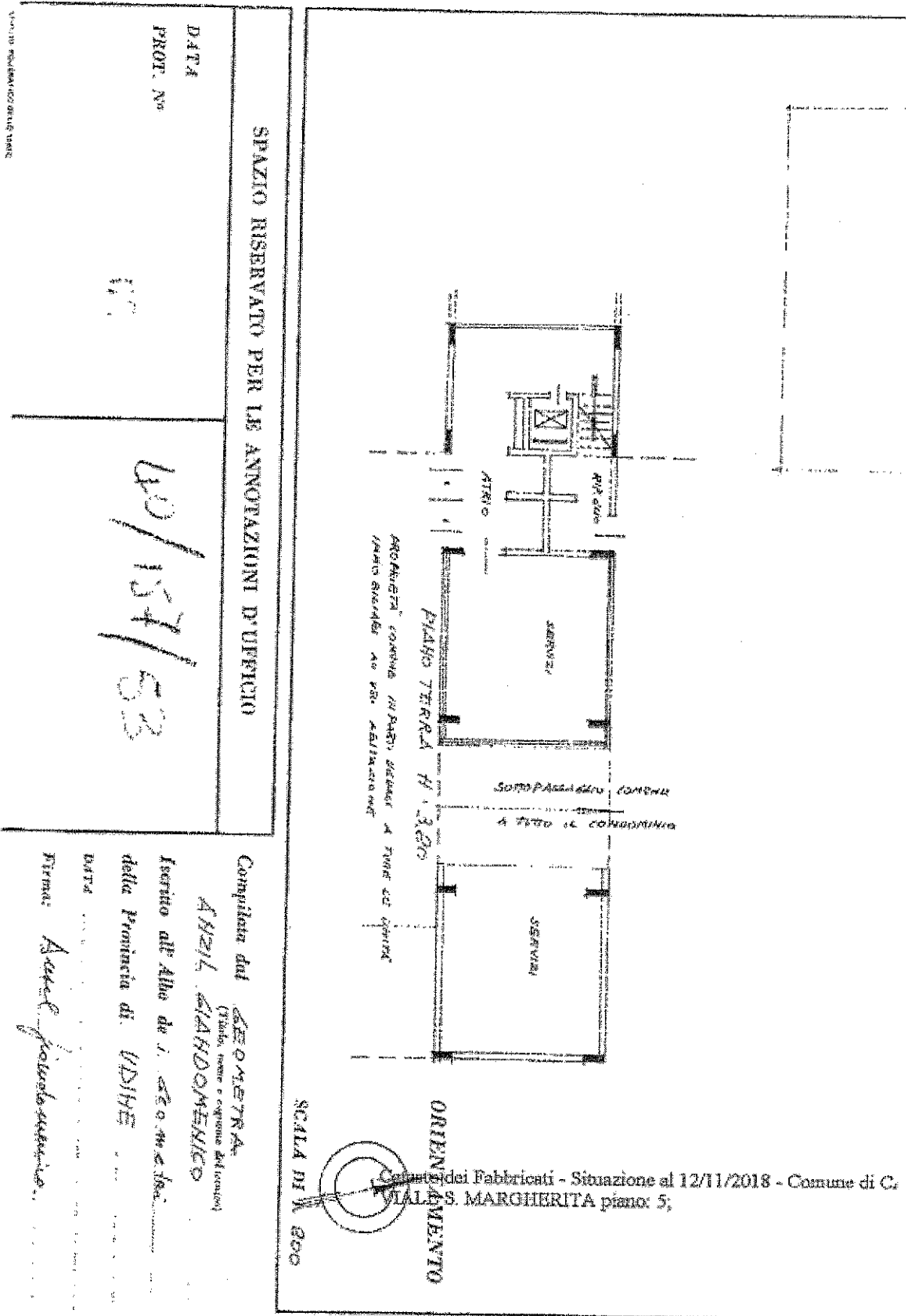
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ...

CAORLE

VENIZIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ...





SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROP. N°	12/11/2018 40/157/53
------------------	-------------------------

Completata dal **GEOMETRA**  
 (Titolo, nome e cognome dell'autore)  
**AZZUL GIARDONENGO**

Iscritto all'Albo de i Geometri della  
 Provincia di UDINE

DATA

Firma: *Azzul Giardongen*