

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo - Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. - BCC Gestione Crediti**

contro: 

N° Gen. Rep. **81/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Riva del Varoggio n.114 - Caorle (VE) - Caorle (Venezia) - 30021

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

Lotto: 001

Corpo: Casa a schiera

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] nato [REDACTED] a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] e residente a [REDACTED] in [REDACTED] - Quota di-

ritto 1/1 Dati Catastali: Foglio 41 , particella 957, Sub.31, Cat. A/3 – Abitazione,

Classe 7, Consistenza 4,5 vani rendita € 287,02 Foglio 41 , particella 957, Sub.12, Cat. C/6

- Garage, Classe 4, Consistenza mq. 15,00 rendita € 17,82, foglio 41, particella 957, subal-

terno 31, scheda catastale PN111046, indirizzo Via Riva del Varoggio n.114, scala -, inter-

no -, piano -, comune Caorle, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 Vani, superficie

99,00, rendita € 287,02, [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED], e residente a Caorle (VE) in Via Riva del Varoggio n.114 – Quota diritto 1/1, foglio 41, particella 957, subalterno 32, scheda catastale PN111047, indirizzo Via Riva del Varoggio n.114, scala -, interno -, piano -, comune Caorle, categoria C/6, classe 4, consistenza 15,00, superficie 21,00, rendita € 17,82

2. Possesso

Bene: Via Riva del Varoggio n.114 - Caorle (VE) - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Casa a schiera

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Sui locali oggetto di Pignoramento, insiste un Contratto di Locazione registrato in data 19 Febbraio 2016 avente n.556 serie 3T

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Riva del Varoggio n.114 - Caorle (VE) - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Casa a schiera

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Riva del Varoggio n.114 - Caorle (VE) - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Casa a schiera

Creditori Iscritti: Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C., Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo, Equitalia Nord S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Riva del Varoggio n.114 - Caorle (VE) - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Casa a schiera

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Riva del Varoggio n.114 - Caorle (VE) - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Casa a schiera

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Riva del Varoggio n.114 - Caorle (VE) - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Corpo: Casa a schiera

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Riva del Varoggio n.114 - Caorle (VE) - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 17-10-2017, il Giudice dell'esecuzione Dott.sa Monica Biasutti, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 03-11-2017 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistica edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte,

laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

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

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

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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

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

a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo

all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;

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

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

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

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

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

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

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

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legitti-

mante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

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

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

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione Caorle (VE)
Via Riva del Varoggio n.114

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: Casa a schiera.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021 frazione:
Caorle (VE), Via Riva del Varoggio n.114

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F.

[redacted], e [redacted] in Via [redacted] - Quota diritto

1/1 Dati Catastali:

Foglio 41 , particella 957, Sub.31, Cat. A/3 – Abitazione, Cl. 7, Consist. 4,5 vani rendita € 287,02

Foglio 41 , particella 957, Sub.32, Cat. C/6 - Garage, Cl. 4, Consist. mq. 15,00 rendita € 17,82,

Particella 957, Sub.33 Via Riva del Varoggio, Costituisce bene comune non censibile alle unità
31-32

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F.

[redacted], e [redacted] in Via [redacted]

Quota diritto 1/1, foglio 41, particella 957, subalterno 32, scheda catastale PN111047, indirizzo
Via Riva del Varoggio n.114;

Foglio 41 , particella 957, Sub.31, Cat. A/3 – Abitazione, Cl. 7, Consist. 4,5 vani rendita € 287,02

Foglio 41 , particella 957, Sub.32, Cat. C/6 - Garage, Cl. 4, Consist. mq. 15,00 rendita € 17,82,

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme con quanto graficamente riportato nella planimetria catastale del Piano terra; la stessa non include la chiusura del sottoscala.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è Caorle (VE), e precisamente in Via Riva del Varoggio n.114 – Tale zona è caratterizzata da singole abitazioni, bifamiliari, case a schiera e dai complessi condominiali contermini all'area stessa, sia ad uso residenziale che commerciale. Nella immediate vicinanze, ci sono negozi, Bar, scuole e qualsiasi altro tipo di attività commerciali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: portuali

Importanti centri limitrofi: Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: Santo Stefano /Spiaggia di levante /Santuario della madonna dell'Angelo.

Attrazioni storiche: Centro storico di Caorle.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Sui locali oggetto di Pignoramento, insiste un Contratto di Locazione registrato in data 19 Febbraio 2016 avente n.556 serie 3T

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo; A rogito di [REDACTED] in data 19/12/2008 ai nn. 409137/62419; iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare edella provincia di Venezia in data 13/01/2009 ai nn. 971/163.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare edella provincia di Venezia in data 02/10/2015 ai nn. 27582/4632; Importo ipoteca: € 29425,71; Importo capitale: € 58851,42.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto Ingiuntivo a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare edella provincia di Venezia in data 18/11/2015 ai nn. 32422/5456.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare edella provincia di Venezia in data 12/05/2017 ai nn. 15174/9957; Come riportato in atto di Pignoramento la BCC Gestione crediti, Società per la gestione del crediti S.P.A. Agisce non in proprio ma in nome e per conto della Banca San Biagio del Veneto Orientale di Cesarolo, Fossata di Portogruaro e Pertegada.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare edella provincia di Venezia in data 23/05/2017 ai nn. 16291/10693.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa a schiera

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 50,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Epigl,nren 98,5040
Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica "C"
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Per le rispettive quote di proprietà: [redacted] nato il [redacted] a [redacted]
[redacted] C.F. [redacted] e residente a [redacted] in [redacted]
n.114 – Quota diritto 1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a
rogito di Notaio De Mezzo Pietro Maria, in data 19/12/2008, ai nn. 62.418/409.136; trascritto a
Agenzia delle entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 13/01/2009, ai nn.
970/619.

Titolare/Proprietario: Per le rispettive quote di proprietà: [redacted] nato il [redacted]
[redacted] C.F. [redacted] e residente a [redacted] in Via [redacted]
[redacted] – Quota diritto 1/1 al . In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio
Forte Gianluca, in data 10/09/2012, ai nn. 200686/16169; trascritto a Agenzia delle entrate, Servi-
zio di pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 12/09/2012, ai nn. 25528/18185.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 62/89
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione Fabbricato residenziale di civile abitazione per complessivi 12 alloggi a
schiera
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/05/1989 al n. di prot. 3142/359

Numero pratica: 101/90
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione Fabbricato residenziale di civile abitazione per complessivi 12 alloggi a
schiera
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/07/1990 al n. di prot. 1579/190

Numero pratica: 51/92
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione Fabbricato residenziale di civile abitazione per complessivi 12 alloggi a

schiera

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/04/1992 al n. di prot. 0034/22

Numero pratica: 203/92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione Fabbricato residenziale di civile abitazione per complessivi 12 alloggi a schiera

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 101/90-51/92-203-92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Costruzione Fabbricato residenziale di civile abitazione per complessivi 12 alloggi a schiera

Oggetto: Fine Lavori

Presentazione in data 16/11/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 13427

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Opere interne ed esterne

Presentazione in data 09/04/2009 al n. di prot. 13427

NOTE: In data 9 aprile 2009 – prot. n. 13427 è stato avviato un procedimento amministrativo sanzionatorio, nei confronti del [REDACTED] per il cambio di destinazione d'uso, del garage in locale cucina, conclusosi con la remissione in pristino e la sanatoria sopra citata.

Numero pratica: 224

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Opere interne ed esterne

Presentazione in data 18/09/2009 al n. di prot.

NOTE: Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n. 224 del 18 settembre 2009 presentata da [REDACTED] per opere interne ed esterne, con cambio di destinazione d'uso del garage in locale magazzino, nell'alloggio di residenza stabile facente parte di un fabbricato a schiera edificato nel lotto 4 del Comparto "G" in Caorle, Riva del Varoggio n- 14 censito nel foglio 44 con il mappale 957 sub 31 e 32.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Durante il sopralluogo eseguito in data 20 Dicembre 2017 è emerso quanto segue:

il Piano seminterrato adibito a wc e magazzino a tutt'oggi risulta una cucina, anche come ben evidenziato dalla documentazione fotografica.

Per quanto riguarda la conformità edilizia, anche così come indicato dal Tecnico del Comune di Caorle, i locali in oggetto non possono essere adibiti a vani residenziali, in quanto non ci sono le altezze utili previsti dal regolamento Comunale (H 2,70 ml) In definitiva bisogna ripristinare lo stato dei luoghi come precedente magazzino. Rilievo in loco ml.2,18

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

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Approvato con delibera della Giunta Comunale del 30-12-2010 e vigente dal 02-04-2011 |
| Zona omogenea: | C2/8 |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>ART. 11 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche. In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali. Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti. Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo. I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona. E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche. Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia. Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G.,</p> |

saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi. Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq

ART. 15 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2) In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11. In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area: 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale; 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali; 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche; 4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità; 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale). La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2 di seguito allegata. Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel pe-

nultimo comma del presente articolo. Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29. Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale. Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio. I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri: a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili; b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune; c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria; d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune. Valgono le seguenti norme generali: 1) Distanza dal confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5 o in aderenza in caso di parete cieche¹³. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti. 2) Distanza dalla strada: ¹³ Testo inserito con Variante 1.9 al PI approvata con DCC 52/2015 ove non sia specificatamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è pre-

| | |
|---|--|
| | <p>scritta una distanza minima di ml 3, a: a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml; b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml; c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml. 3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo. Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico. La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi. Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo. Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.</p> |
| 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: | 2,5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 50% |
| Altezza massima ammessa: | 6,70 |
| Volume massimo ammesso: | - |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo eseguito in data 20 Dicembre 2017, il garage posto al piano sottostrada e/o seminterrato, risulta meglio censito come una cucina e servizi. Come ben visibile dalla documentazione fotografica, si riscontra un impianto

termico con elementi radianti, impianto elettrico con opportuni punti luce, impianto idro-sanitario adeguato per adduzione acqua ed un servizio ad uso wc, che sostituisce la zona ad uso C.T. che è stata collocata al di fuori sotto il vano scala.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica dei locali con ripristino alla destinazione precedente

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Come meglio evidenziato nel regolamento Edilizio del Comune di Caorle, tale modifica non è possibile realizzarla, in quanto non ci sono le altezze utili dei vani abitabili; L'art.121 e 122 recita quanto segue: Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà: A1 - soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto in edifici di abitazione; - uffici, studi, gabinetti medici; - camere da letto di attrezzature ricettive turistiche; I locali di categoria A1 devono avere: a) una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con larghezza minima di ml. 2,20; b) un'altezza minima (misurata dal pavimento al soffitto finiti), di ml. 2,70; nel caso di pavimento e/o soffitto a diverse quote o di soffitto non orizzontale l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo assoluto di ml. 1,70; c) ... La misura rilevata in loco è di 2,18 ml - In definitiva bisogna provvedere alla rimozione completa della destinazione in uso e ripristinare i locali ad uso Garage/magazzino

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Casa a schiera**

Trattasi di complesso residenziale costituito da n.2 fabbricati di civile abitazione ad uso residenziale; il fabbricato è costituito strutturalmente da due piani fuori terra ed un piano seminterrato il tutto sito a Caorle (VE) in Via Riva del Varoggio n.114; L'accesso avviene attraverso dalla strada principale, per appunto denominata Via Riva del Varoggio, e tale viabilità d'accesso è a sfondo in asfalto; diversamente la zona di ingresso pedonale è in massetto autobloccante del tipo a "beton ella" di colore naturale lisciato. L'edificio può essere considerato inoltre in zona semicentrale rispetto al centro di Caorle, ma allo stesso ben servito da collegamenti stradali, ed a ogni altro tipo di servizio.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Nella zona antistante al complesso residenziale, ci sono dei posti auto ad uso dello stesso complesso residenziale che danno direttamente all'accesso pedonale ad altre porzioni di villette a schiera. Addentrando attraverso il vialetto pedonale, si arriva al cancelletto privato dell'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, posto circa all'inizio del fabbricato. Incamminandoci attraverso la scala esterna si accede al piano rialzato che è anche dotato di uno spazio coperto (terrazzo). Addentrando attraverso il portoncino di ingresso, si accede alla zona pranzo/soggiorno costituita da un unico vano. Proseguendo il sopralluogo si procede attraverso il piano seminterrato, che al momento del sopralluogo è adibito a cucina e C.T. - Risalendo la scala interna, che visivamente appare parzialmente rivestita in piastrelle e parzialmente rivestita in legno si accede alla zona notte, che è costituita da due camere ed un bagno. Il bagno differentemente delle camere, la copertura è costituita con travi a vista. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

-Fondazioni perimetrali e di collegamento in c.a. ;

- Pilastri in cls di dimensione variabile e muri in elevazione al Piano Seminterrato;
- Muratura di tamponamento tra edifici esclusivamente in laterizio, e di misure variabili;
- Primo Solaio interpiano del tipo in soletta di cemento armato e caldana a spessore variabile);
- Solaio di copertura e sporti di linda composto cemento armato e caldana a spessore variabile con impermeabilizzazione dello stesso;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile e cartongesso;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni pranzo/soggiorno in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Pavimentazioni della zona adibita a notte e disimpegno sono in parquet posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Pavimentazioni del bagno sono in listoni di legno posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Rivestimento interno alle pareti del bagno del tipo a mosaico poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 150 dal pavimento esistente;
- Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo sospesi lavabo con mobiletto, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio e doccia ad angolo;
- Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente di colore bianco;
- Serramenti esterni sono suddivisi secondo la seguente tipologia:
 - Per tutto l'appartamento sono in legno con vetro camera, all'esterno le chiusure a protezione degli stessi sono in scuri di colore legno;
 - Per il piano seminterrato, ad uso cucina e wc, la chiusura è del tipo in alluminio con anta scorrevole;
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco;
- Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
- Impianto di riscaldamento esistente misto, ma non è stato possibile verificarne le caratteristiche e delle tubazioni stesse;
- Adduzione del gas avviene mediante tubazioni generali;
- Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce, prese, e commutatori ecc;
- Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà 1/1

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 114; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 ml

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Visivamente si tratta di un fabbricato composto da case a schiera ad uso civile abitazione con finitura di media categoria; le pareti al momento del sopralluogo si presentano con finiture a malte fine, di colorazioni diverse, i serramenti esterni sono in legno di color noce scuro, come pure per gli scuri a protezione degli stessi. Le pavimentazioni esterne sono a tipologie diverse, tra cui beton elle di colore grigio naturale, piastre di ghiaio lavato e scala di ingresso come pure il terrazzino del tipo Klinker di colore rosso naturale; Gli sporti del tetto in calcestruzzo di colore bianco. Gli interni diversamente appaiono da subito con finiture Buone, a partire dalle pavimentazioni nella zona giorno al piano terra, con formati di ampie dimensioni di colore grigio naturale, pareti di colore bianco ed elementi radianti di nuova generazione. Proseguendo al piano seminterrato, abbiamo le pavimentazioni della stessa tipologia, ed elementi radianti sempre di colore bianco a servizio della stessa zona. Il Piano Primo adibito a zona notte, si presenta con delle pavimentazione in legno del tipo a listoni nel bagno, mentre nelle camere con formati classici. La scala interna che collega il piano terra al piano primo e secondo, pure rivestita in legno. In definitiva l'immobile oggetto di pignoramento è da ritenersi con uno stato manutentivo buono.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---------------------------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Residenziale Abitazione | sup lorda di pavimento | 1,00 | 72,00 | € 2.100,00 |
| Residenziale Garage / Servizi | sup lorda di pavimento | 1,00 | 30,00 | € 1.200,00 |
| Terrazzo posto al Piano terra e primo | sup lorda di pavimento | 0,30 | 3,90 | € 2.100,00 |

105,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Caorle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2100

Valore di mercato max (€/mq): 2500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1990

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Ad elementi radianti

Stato impianto: Buono

Potenza nominale: 3,0 kw

Epoca di realizzazione/adequamento: 1990

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima del seguente bene viene applicata con il metodo comparativo, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni simili. Le fonti di informazione in merito ai parametri di compravendita, mi sono pervenute mediante la raccolta di dati attraverso le Agenzie immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare e Borsino immobiliare.

Elenco fonti:

Catasto di Caorle (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Pordenone, Territorio di Venezia (VE);

Ufficio tecnico di Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari di Caorle (VE) - Agenzia immobiliari della zona di Caorle (VE)..

8.2 Valutazione corpi:**Casa a schiera. 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 Abitazione | 72,00 | € 2.100,00 | € 151.200,00 |
| Residenziale Garage / Servizi | 30,00 | € 1.200,00 | € 36.000,00 |
| Terrazzo posto al Piano terra e primo | 13,00 | € 600,00 | € 7.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 195.000,00 |
| Valore corpo | | | € 165.750,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 165.750,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | €165.750,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Casa a schiera | Abitazione di tipo economico [A3] | 105,90 | € 165.750,00 | €165.750,00 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-----------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Spese Tecniche di regolarizzazioni Catastali | € -650,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 165.100,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |

Note finali dell'esperto:

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

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

Allegati

| | |
|-------------|---|
| Allegato 1 | Visura catastale, Visura Storica, Estratto di mappa e copia planimetrie |
| Allegato 2 | Ispezioni ipotecarie |
| Allegato 3 | Pratiche edilizie ed elaborati Grafici |
| Allegato 4 | Certificato di destinazione urbanistica, Provvedimenti Sanzionatori |
| Allegato 5 | Certificazioni anagrafiche |
| Allegato 6 | Atto Notarile, Contratto di locazione e Cessioni quote immobiliari |
| Allegato 7 | Banca dati quotazioni immobiliari |
| Allegato 8 | Documentazione fotografica |
| Allegato 9 | Certificazione Energetica A.P.E. |
| Allegato 10 | Modulo richiesta dati esecutato |

Data generazione:
12-02-2018 18:02:48

L'Esperto alla stima
Geometra Oscar Brisotto

GEOMETRA BRISOTTO OSCAR

COMUNE DI CAORLE

PROVINCIA DI VENEZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81-2017

PROMOSSO DA: BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE S.C.

CONTRO: 

ALLEGATO N.1 "VISURE CATASTALI, STORICA, ESTRATTO MAPPA E COPIA PLANIMETRIE"



Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro - Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2017
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 11/12/2017 - Ora: 10:48:29
Visura n.: PN011043 Page: 1

Dati della richiesta

Terrani e Fabbricati siti nel comune di CAORLE (Codice: B642) Provincia di VENEZIA

Soggetto individuato

giunto a

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAORLE (Codice B642) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|--------------------|---|-------------|--|----------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Altro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | Urbana | 41 | 957 | 31 | Cons. | Zona | A3 | 7 | 4,5 vani | Caristabile Totale: 103 m ² | Euro 287,02 | VIA DEL VAROGGIO piano: S1-T1; Variazione del 09/11/2015 - inserimento | |
| 2 | | 41 | 957 | 32 | | | C76 | 4 | 15 m ² | Totale escluse aree superficie: 99 m ² Totale: 21 m ² | Euro 17,82 | VIA DEL VAROGGIO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; in visura dei dati di superficie; | |

Totale: vani 4,5 m² 15 Rendita: Euro 304,84

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | DANI DEBIVANTINA ISTRUMENTO (VITO PER IMMOBILI) del 07/09/2012 Non presentata con Modello Unico in atti dal 12/09/2012 Repertorio n.: 200686 Regione: FORTE GIANLUCA Sede: DREVISIO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 48185, 12012) | | (U) Preponet per 1/1 |

Unità immobiliari n. 2

Ricevuta n. 29625

Tributi dovuti: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BRISOTTO OSCAR

²⁾ Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

^{**} Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2017

Data: 11/12/2017 - Ora: 10:49:16 Segue
Visura n.: PNO11044 Page: 1

Dati della richiesta

Comune di CAORLE (Codice: B642)
Provincia di VENEZIA

Catasto Fabbricati

Foglio: 41 Particella: 957 Sub: 31

INTESTATO

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|--|-------------|--|--|--------|--|-------|--|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie | Rendita | | | | | |
| 1 | Urbania | 41 | 957 | 31 | Cens. Zona | | A3 | 7 | 43 vani | Catastale Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte: 99 m ² | Euro 287,02 | Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie. | | | | | |
| Indirizzo Notifica | | | | | | | | | | VIA DEL VAKORCJO piano: S1-T11 | | Particella | | Mod.58 | | 10265 | |
| Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2015 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | | | |
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie | Rendita | | | | | |
| 1 | Urbania | 41 | 957 | 31 | Cens. Zona | | A3 | 7 | 43 vani | Catastale | Euro 287,02 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2015 protocollo n. VFD039021 in atti dal 10-03-2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 221614/2015) | | | | | |
| Indirizzo Notifica | | | | | | | | | | VIA DEL VAKORCJO piano: S1-T11 | | Particella | | Mod.58 | | 10265 | |



Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altra Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2017

Data: 11/12/2017 - Ora: 10.49.16 Segue
Visura n.: PN011044 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|------------|-------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urbana | 41 | 957 | 31 | Cens. Zona | | A3 | 7 | 4,5 vani | Catastale | Euro 287,02 |
| Indirizzo: RIVA DEL VARGOGGIO piano S1-T1-E | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Partita: 10205 | | | | | | | | | | | |
| Mtd.58 10205 | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|------------|-------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urbana | 41 | 957 | 31 | Cens. Zona | | A3 | 7 | 4,5 vani | Catastale | Euro 287,02 |
| Indirizzo: RIVA DEL VARGOGGIO piano S1-T1-E | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Partita: 10205 | | | | | | | | | | | |
| Mtd.58 10205 | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|------------|--------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urbana | 41 | 957 | 31 | Cens. Zona | | A3 | 7 | 4,5 vani | Catastale | Euro 855,000 |
| Indirizzo: RIVA DEL VARGOGGIO piano S1-T1-E | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Partita: 10205 | | | | | | | | | | | |
| Mtd.58 10205 | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1991

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|------------|------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urbana | 41 | 957 | 31 | Cens. Zona | | A3 | 7 | 4,5 vani | Catastale | Euro 1.485 |
| Indirizzo: RIVA DEL VARGOGGIO piano S1-T1-E | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Partita: 10205 | | | | | | | | | | | |
| Mtd.58 10205 | | | | | | | | | | | |

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/09/1991 in attuazione del D.L. n. 153 del 1991 (art. 1838/1991)



Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Data: 11/12/2017 - Ora: 10.49.17 Segue
Visura n.: PN0111044 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2017

Notifica _____ Partita 10265 Mod.58 10265

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1991

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---|---------|--------|------------|---------------------|-------|-------|-----------|-------------------|-------------|------------|---------|
| N. | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Altro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urbana | 41 | 987 | 31 | Cens. | Zona | | | | Catastale | |
| Indirizzo: RIVA DEL VAREGGIO piano S.1.1.1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica: Partita 10265 Mod.58 | | | | | | | | | | | |
| COSTITUZIONE dal 09-09-1991 in atti del 25-09-1991 (n. 1828.2/1991) | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 07/09/2012

| N. | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|---|------------|-----------------|------------|----------------|------------|-----------------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 | |
| DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti del 12-09-2012 Repertorio n.: 20650 Regione: FORTI GIANLUCA Sede: TREVISO Registrazione: Sede: CASSIONI DI DIRTTE REPIA VITIGLIANSONSO (n. 1855.1/2012) | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 19/12/2008

| N. | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|--|------------|-----------------|------------|----------------|------------|---|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 20/100 fino al 07/09/2012 | |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 80/100 fino al 07/09/2012 | |
| DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti del 13-01-2009 Repertorio n.: 489136 Regione: DE MEZZO PIETRO MANDA Sede: SAN DONA' DI PIAVE Registrazione: Sede: COMPRENSORIVA (n. 619.1/2009) | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 07/10/1998

| N. | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|---|------------|-----------------|------------|----------------|------------|--|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 fino al 19/12/2008 | |
| DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/1998 Trasferimento in atti del 07-10-2008 Repertorio n.: 2285 Regione: PIES. TRIBUNALE DOTT. GIU. Sede: VICENZA Registrazione: Sede: SEPARAZ. CONSENSUALE CON ONDI. DIVISIONE BENI (n. 2158.1/2008) | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 27/01/1993

| N. | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|---|------------|-----------------|------------|----------------|------------|--|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/2 fino al 07/10/1998 | |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/2 fino al 07/10/1998 | |
| DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/1993 protocollo n. 26.2437 Volura in atti del 29/11/2002 Repertorio n.: 189348 Regione: DE MEZZO Sede: SAN DONA' DI PIAVE Registrazione: CER Sede: SAN DONA' DI PIAVE n. 195 del 01-02-1993 COMPRAV. SODI (n. 2384.1/1993) | | | | | | | |



Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Data: 11/12/2017 - Ora: 10:49:17 Fine
Visura n.: PNO111044 Page: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2017

Situazione degli intestati dal 21/11/1992

| N. | DATI DERIVANTI DA | DATA INGRESSO | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-------------------|-----------------|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Prepositi per l'1 fino al 27/01/1993 |
| ISTRUZIONE (ATTI PUBBLICI) del 21/11/1992 protocollo n. 25050 Valuta in atti dal 10/2001 Repertorio n. 187318 Rogante: DE MEZZO PIETRO M. Sede: SAN DONA DE PIAVE Registrazione: TR Sede: SAN DONA DE PIAVE n. 2061 del 25/11/1992. MODIFICA DI SOG. IN ACC. SERVIZIO (n. 284/1993) | | | | |
| Situazione degli intestati dal 09/09/1991 | | | | |
| N. | DATI DERIVANTI DA | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Prepositi fino al 21/11/1992 |
| COSTITUZIONE del 09/09/1991 in atti dal 25/09/1991 Registrazione: (n. 1828/1991) | | | | |

Unità immobiliare n. 1

Ricevuta n. 24675

Tribunale Erariale Fano L.40

Visura ordinaria

Richiedente: BRISOTTO OSCAR

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio
 Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2017

Dati della richiesta

Comune di CAORLE (Codice: B642)
 Provincia di VENEZIA

Catasto Fabbricati

Foglio: 41 Particella: 957 Sub: 32

INTESTATO

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|--|------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Altro | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urban | 41 | 957 | 32 | Caus. Zona | | C/76 | 4 | 15 m ² | Catastale Totale: 21 m ² | Euro 17,82 | Variazione del 09/11/2015 - Isterimento in visita dei dati di superficie. |
| Indirizzo: VIA DEL VAREGGIO piano: S11 | | | | | | | | | | | | |
| Municipio: Mod.58 10265 | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|-------------|------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Altro | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urban | 41 | 957 | 32 | Caus. Zona | | C/76 | 4 | 15 m ² | Catastale | Euro 17,82 | VARIAZIONE TORONOMASTICA del 10/03/2015 protocollo n. VE0009032 in atti dal 10/03/2015 VARIAZIONE TORONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 22167/1/2015) |
| Indirizzo: VIA DEL VAREGGIO piano: S11 | | | | | | | | | | | | |
| Municipio: Mod.58 10265 | | | | | | | | | | | | |



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio su Albo Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2017

Data: 11/12/2017 - Ora: 10:49:35 Segue
Visura n.: PN0111045 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | |
|---------------------|--------|------------------------------|-----|------|-------|-------------------|--------|-------------|-------------------|-----------|------------|--|
| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | | |
| 1 | Urban | 41 | 957 | 32 | Cens. | Zona | C/6 | 4 | 15 m ² | Catastale | Euro 17,82 | VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 30/09/2011 protocollo n. VED/19/1994 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 7892/1/2011) |
| Indirizzo | | RIVA DEL VARGOGGIO piano S/I | | | | Partita | | 10205 | | Med.58 | | 10205 |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | |
|---------------------|--------|------------------------------|-----|------|-------|-------------------|--------|-------------|-------------------|-----------|------------|---|
| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | | |
| 1 | Urban | 41 | 957 | 32 | Cens. | Zona | C/6 | 4 | 15 m ² | Catastale | Euro 17,82 | VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO |
| Indirizzo | | RIVA DEL VARGOGGIO piano S/I | | | | Partita | | 10205 | | Med.58 | | 10205 |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | |
|---------------------|--------|------------------------------|-----|------|-------|-------------------|--------|-------------|-------------------|-----------|-----------|---|
| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | | |
| 1 | Urban | 41 | 957 | 32 | Cens. | Zona | C/6 | 4 | 15 m ² | Catastale | E. 57,000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO |
| Indirizzo | | RIVA DEL VARGOGGIO piano S/I | | | | Partita | | 10205 | | Med.58 | | 10205 |

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1991

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | |
|---------------------|--------|------------------------------|-----|------|-------|-------------------|--------|-------------|-------------------|-----------|-------|---|
| Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Metro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | | |
| 1 | Urban | 41 | 957 | 32 | Cens. | Zona | C/6 | 4 | 15 m ² | Catastale | L. 99 | CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/09/1991 in atti dal 31/03/1993 (n. 1838/1991) |
| Indirizzo | | RIVA DEL VARGOGGIO piano S/I | | | | Partita | | 10205 | | Med.58 | | 10205 |



Ufficio provinciale di Pordenone - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2017

Data: 11/12/2017 - Ore: 10:49:35 Segue
Visura n.: PN011045 Pag: 3

| Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1991 | | Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2017 | |
|--|--|---|-------------------|
| Notizia | Partita | Mod.58 | Mod.58 |
| Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1991 | | | |
| N. | DATA IDENTIFICATIVA | DATA DI CLASSE | DATA DERIVANTI DA |
| 1 | Sezione foglio Particella Sub Zona Micro Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita | | |
| 1 | Urbania 41 957 33 Cons. Zona | | |
| Indirizzo | | COSTITUZIONE del 09/09/1991 in atti dal 25/09/1991 in | |
| RIVA DEL VESCOVO piano 5/E | | 18282/1991/1 | |
| Partita | | Mod.58 | |
| 10265 | | 10265 | |

| Situazione degli intestati dal 07/09/2012 | | Situazione degli intestati dal 19/12/2008 | |
|---|---|---|--|
| N. | DATA DERIVANTI DA | N. | DATA DERIVANTI DA |
| 1 | ISTRUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 07/09/2012 Nota presentata con Modalità Linea in atti dal 11/09/2012 (1) Proprietà per l/1 | 1 | ISTRUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2008 Nota presentata con Modalità Linea in atti dal 11/01/2009 Rapporto n.: 409136 Rogante: DE MEZZO PIETRO MARIA Sede: SAN DONA' DI PIAVE Registrazione: Sede: COMPRANENOVA in. 619.1.2009 |
| DIRITTI E ONERI REALI | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| (1) Proprietà per l/1 | | (1) Proprietà per 20/100 fino al 07/09/2012 | |
| | | (1) Proprietà per 80/100 fino al 07/09/2012 | |

| Situazione degli intestati dal 07/10/1998 | | Situazione degli intestati dal 27/01/1993 | |
|---|---|---|---|
| N. | DATA DERIVANTI DA | N. | DATA DERIVANTI DA |
| 1 | ISTRUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 07/10/1998 Prescrizione in atti dal 03/10/2008 Rescrizione n.: 3288 Rogante: TRIBUNALE DOTT. GIU' SEDE: VICENZA Registrazione: Sede: SEPARAZ. CONSENZUALE CON CONDI. DIVISIONE BENI in. 21581.1.2008 | 1 | ISTRUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 27/01/1993 protocollo n. 762437 Voluta in atti dal 27/01/1993 (1) Proprietà per l/2 fino al 07/10/1998 |
| DIRITTI E ONERI REALI | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| (1) Proprietà per l/1 fino al 19/12/2008 | | (1) Proprietà per l/2 fino al 07/10/1998 | |
| | | (1) Proprietà per l/2 fino al 07/10/1998 | |

| Situazione degli intestati dal 27/01/1993 | | Situazione degli intestati dal 27/01/1993 | |
|---|---|---|---|
| N. | DATA DERIVANTI DA | N. | DATA DERIVANTI DA |
| 1 | ISTRUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 27/01/1993 protocollo n. 762437 Voluta in atti dal 27/01/1993 (1) Proprietà per l/2 fino al 07/10/1998 | 1 | ISTRUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 27/01/1993 protocollo n. 762437 Voluta in atti dal 27/01/1993 (1) Proprietà per l/2 fino al 07/10/1998 |
| DIRITTI E ONERI REALI | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| (1) Proprietà per l/2 fino al 07/10/1998 | | (1) Proprietà per l/2 fino al 07/10/1998 | |
| | | (1) Proprietà per l/2 fino al 07/10/1998 | |

REGISTRAZIONE: TR Sede: SAN DONA' DI PIAVE in. 195 del 01/02/1993 COMPRANENOVA in. 2284.1.1993



Ufficio provinciale di Portofino - Territorio su Albo Ufficio
 Ufficio Provinciale - Territorio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2017

Data: 11/12/2017 - Ora: 10.49.35 Fine

Visura n.: PN011045 Page: 4

Situazione degli intestati dal 21/11/1992

| N | DATA ANAGRAFICA | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per l/1 fino al 27/01/1993 |
| DATI DERIVANTI DA ATTO DI TRASFERIMENTO PUBBLICO del 21/11/1992 protocollo n. 25890 Volontà di vendita in favore del PIAVE Registrazione: CR Sede: SAN DONNA DI PIAVE n. 204 del 25/11/1992 ADOPTO A/DI SOC. IN ACCO. S/MPLICE (n. 78 l/1993) | | | |
| Situazione degli intestati dal 09/09/1991 | | | |
| N | DATA ANAGRAFICA | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà fino al 21/11/1992 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONI del 09/09/1991 in data dal 25/09/1991 Registrazione: (n. 1525-2/1991) | | | |

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 29625

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BIRISOTTO OSCAR

◊ Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Tributaria

N=-40400

E=15600

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

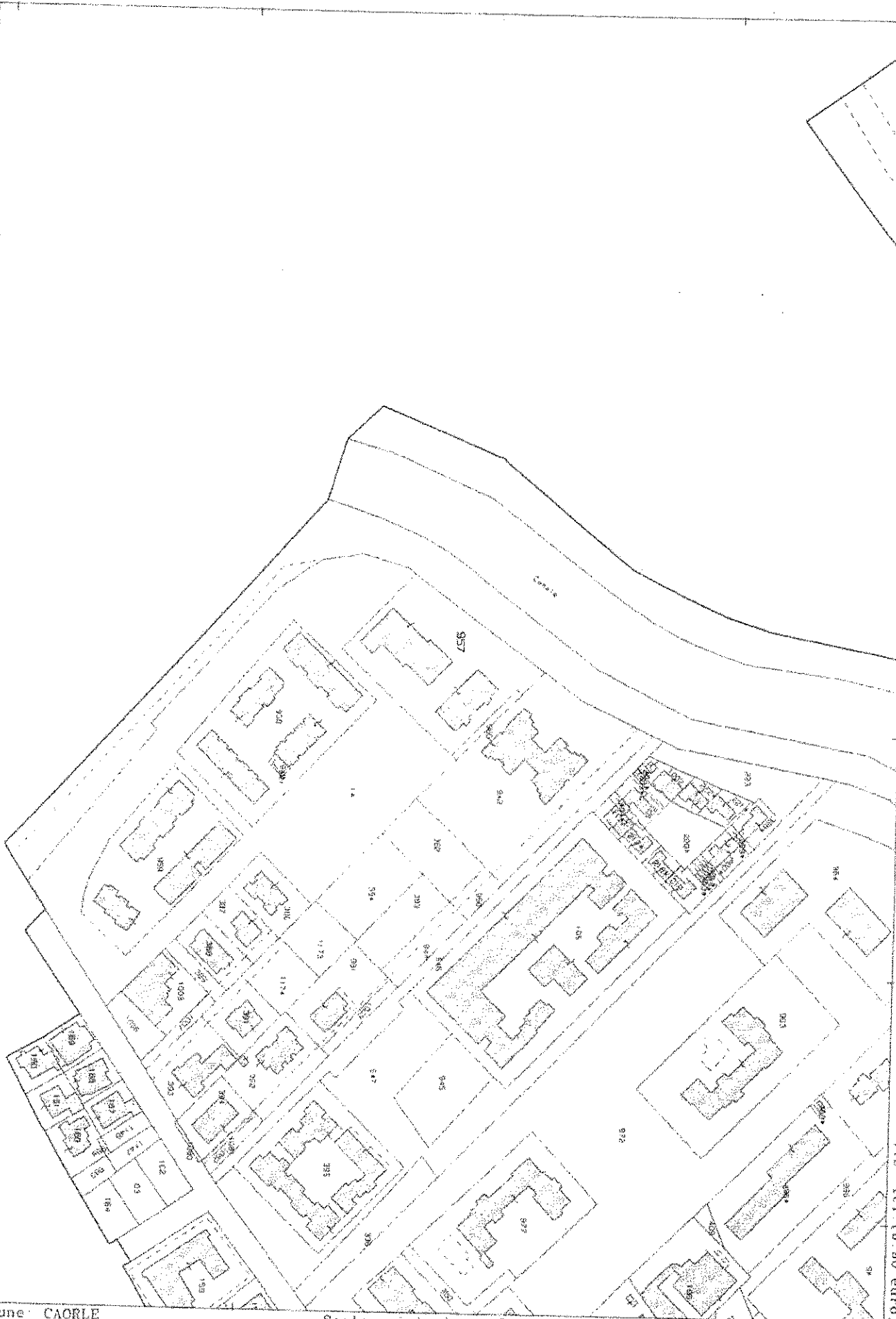
1 Particella: 957

Vis tel (0,90 euro)

Comune: CAORLE
Foglio: 41

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

20-Dic-2017 7 57.4
Prot. n. T4376/2017



MODULARIO
F. sig. 1040 297



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

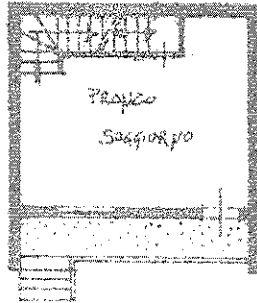
MOD. BN. CEI

LIRE
250

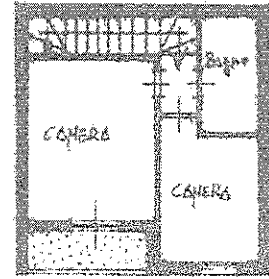
Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via RIVA DEL VAROGGIO CIV.



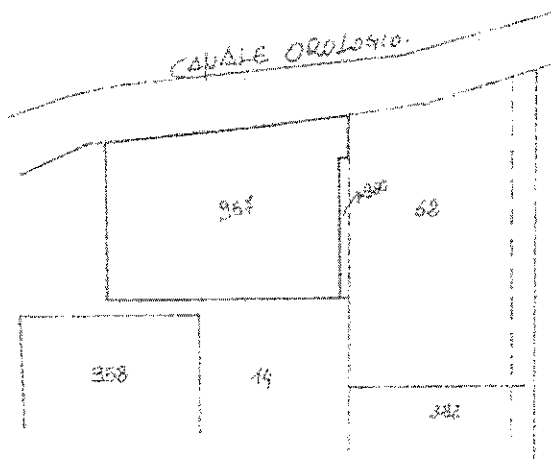
PIANO SOTOSTADA 1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



COMUNE DI CAORLE
Espresso di mappa Sc. A 2000
Pa. 1/1 MAP 957

ORIENTAMENTO



SCALA DA 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 1/12/2017 - Comune di CAORLE (06012) - Foglio 41 Particella 957 - Subaliquota 31 -
VIA DEL VAROGGIO - Catasto Edilizio Urbano - S. 1/1

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria di attuazione

Compilata dal ING. GIAMPAOLO BORTOLUZZI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 09/09/1991 - Data: 11/12/2017 - n. PNO111046 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Tot. schede: 4 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Foglio di CAORLE n. 1017 sub 31

MODULARO
199 mod. 497



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

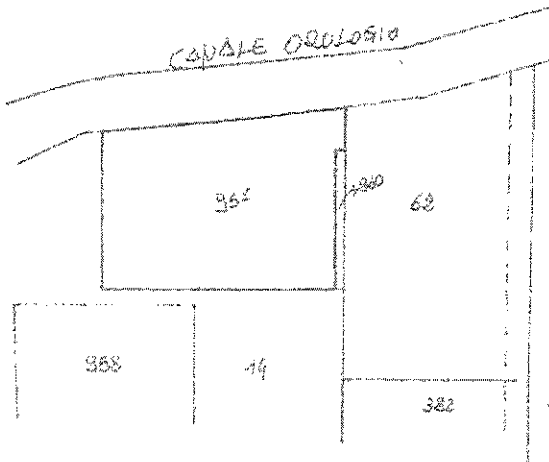
MOD. 6N (CEI)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di CAORLE via RIVA DEL VOROGGIO CIV



PIANO SOTTOSTRADA I.



COMUNE DI CAORLE
ESTRATTO DI MAPPA SC. 1:2000
TA. DI MAP. 957

ORIENTAMENTO

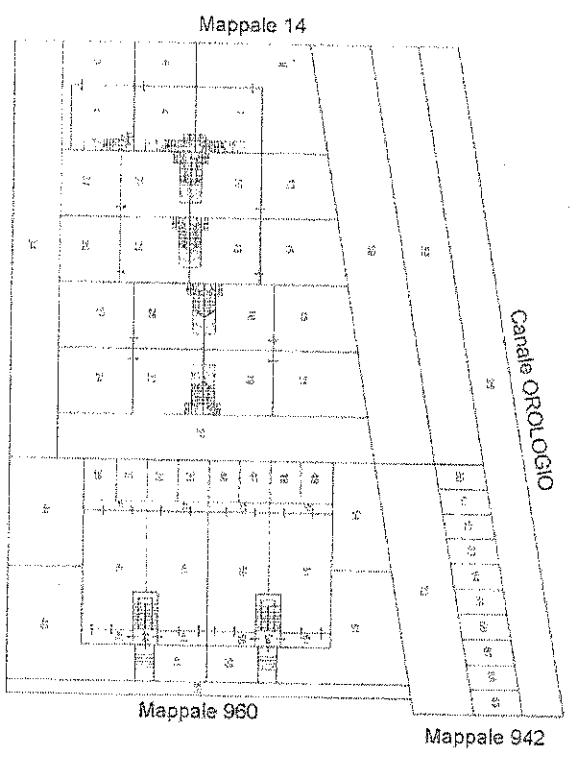


SCALA DI 1:200

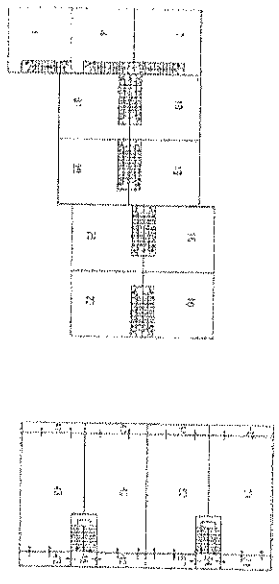
Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/12/2017 - Comune di CAORLE (TV) - Foglio 41 Particella 957 - Subalterno 32

| | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | Compilata dai <u>AK</u> | RESERVATE ALL'UFFICIO |
| Utile amministrativo <input type="checkbox"/> | <u>GIAMPOLO BORGIOLO DI</u> | |
| Data presentazione: 09/09/1991 - Data: 11/12/2017 - n. PN0111047 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE | | |
| Tot. schede: <u>11</u> - Formato di acq.: A4(210x297) - Fogli di serie: <u>16/17</u> | | |
| n. <u>957</u> sub <u>32</u> | 08/09/91 | C. S. Del. ... |

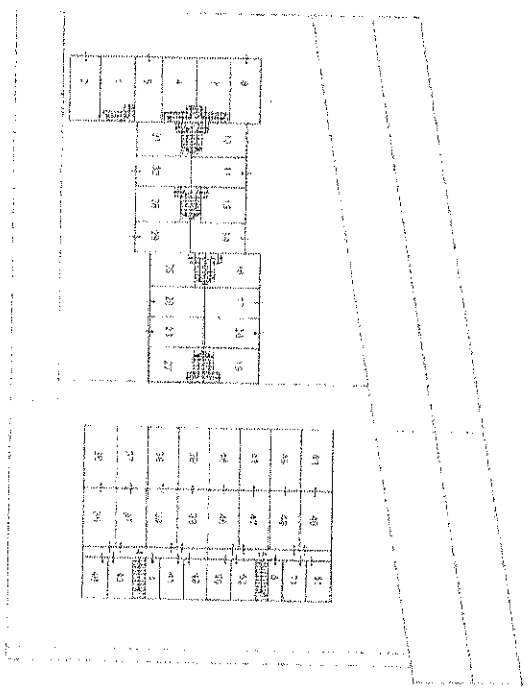
Comune di Casierle
 Dimostrazione grafica dei suballotamenti
 Foglio: 41
 Particella: 957
 Prov. Venezia
 N. 2596
 Protocollo n. VE0124837 del 16/11/2015
 Tipo Mappale n. 461
 Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA (S1)

