

---

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

promossa da: **Centroveneto Bassano Banca S.C.**

contro: -----

- -----

-----

-----

N° Gen. Rep. **239/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento in**  
**condominio sito al quarto**  
**piano con assegnato in uso**  
**esclusivo un posto macchina**  
**scoperto**

**Esperto alla stima:** Perito Edile Vinicio Defendi  
**Codice fiscale:** DFNVNC69L06C950R  
**Partita IVA:** 02668100270  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - Summaga di  
Portogruaro  
**Telefono:** 0421 205157  
**Fax:** 0421 205157  
**Email:** vinicio.defendi@gmail.com  
**Pec:** vinicio.defendi@pec.eppi.it





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Lissa n. 24 -interno 45- - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

**Descrizione zona:** residenziale

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

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

**Dati Catastali:** ----- nata a ----- c.f. -----  
 ----- usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1; -----  
 nato a ----- c.f. -----  
 usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1; ----- nato a -----  
 ----- c.f. ----- nuda proprietà per 1/1, foglio 38,  
 particella 347, subalterno 31, scheda catastale allegata, indirizzo Via Lissa n. 24, piano  
 quarto, Comune Caorle , catego- ria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 42 mq,  
 totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 271,14; ----- nata a -----  
 ----- c.f. ----- usufrutto con diritto di  
 accrescimento per la quota di 19/1000; ----- nato a -----  
 c.f. ----- usufrutto con diritto di accrescimento per  
 la quota di 19/1000; ----- nato a ----- c.f. -----  
 ----- nuda proprietà per la quota di 19/1000 , sezione censuaria Caorle ,  
 foglio 38, particella 347, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 800,00; -----  
 ----- nata a ----- c.f. -----  
 usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; ----- nato a -----  
 ----- c.f. ----- usufrutto con  
 diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; ----- nato a -----  
 ----- c.f. ----- nuda proprietà per la quota di 19/1000  
 , sezione censuaria Caorle , foglio 38, particella 282, qualità seminativo, classe 4, superficie  
 catastale 470 mq , red- dito dominicale: € 3,03, reddito agrario: € 1,82; -----  
 nata a ----- c.f. ----- usufrutto con  
 diritto di accrescimento per la quo- ta di 19/1000; ----- nato a -----  
 ----- c.f. ----- usufrutto con diritto di  
 accrescimento per la quota di 19/1000; ----- nato a -----  
 - c.f. ----- nuda proprietà per la quota di 19/1000 , sezione  
 censuaria Caorle , foglio 38, particella 348, qualità seminativo, classe 4, superfi- cie  
 catastale 310 mq , reddito dominicale: € 2,00, reddito agrario: € 1,20; -----  
 nata a ----- c.f. ----- usufrutto con  
 diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; ----- nato a -----  
 ----- c.f. ----- usufrutto con diritto di  
 accrescimento per la quota  
 di 19/1000;; ----- nato a ----- c.f. -----





nuda proprietà per la quota di 19/1000 , sezione censuaria Caorle , foglio 38, particella 346, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 150 mq , reddito dominicale: € 0,97, reddito agrario: € 0,58

## 2. Possesso

**Bene:** Via Lissa n. 24 -interno 45- - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Lissa n. 24 -interno 45- - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Lissa n. 24 -interno 45- - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Creditori Iscritti:** CENTROVENETO BASSANO BANCA S.C., BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Lissa n. 24 -interno 45- - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Comproprietari:** Nessuno



## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Lissa n. 24 -interno 45- - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Lissa n. 24 -interno 45- - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Corpo:** Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Lissa n. 24 -interno 45- - Duna Verde - Caorle (VE) - 30021

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto

**Prezzo da libero:** € 75.850,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi n.a Concordia Sagittaria (VE) il 06.07.1969, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 22.03.2019, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle ne-



cessarie visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia e Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca della licenza edilizia, variante e abitabilità in Comune di Caorle e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale



Beni in **Caorle (VE)**  
Località/Frazione **Duna Verde**  
Via Lissa n. 24 -interno 45-

**Lotto: 001 - Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto**

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

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

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

**Identificativo corpo: Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Duna Verde, Via Lissa n. 24 -interno 45-**

Note: Trattasi di un appartamento oggetto di stima facente parte del Condominio "Sirio 5 A" -località Duna Verde- Via Lissa n. 24 interno 45 identificato nel foglio 38 di Caorle mappale 347 sub. 31 (quarto piano) con assegnato in uso esclusivo il posto macchina n. 45 sul mappale 282 con quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 codice civile, in particolare sul mappale 282 di mq 470, mappale 348 di mq 310 e mappale 346 di mq 150 destinati assieme a porzione del mappale 347 di mq 800 a parcheggi ed aree di disimpegno.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di -----

- **Usufrutto**

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

coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di -----

- **Usufrutto**

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: ----- - Stato

Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

- Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna,

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di -----

- **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:----- - Residenza: ----- - Stato

Civile: divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- nata a ----- c.f. -----





usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1; -----  
 c.f. ----- usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1; ----- nato a -----  
 ----- c.f. ----- nuda proprietà per 1/1, foglio 38,  
 parti- cella 347, subalterno 31, scheda catastale allegata, indirizzo Via Lissa n. 24, piano  
 quarto, co- mune Caorle , categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 42 mq, totale  
 escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 271,14

Derivante da: vedasi atto di compravendita allegato n. 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali pre-  
 viste dall'art. 1117 codice civile

Confini: l'appartamento confina verso il vano scala e corridoio comune, appartamento di pro-  
 prietà terzi, strada di uso pubblico e verso mappale 488

Note: all'appartamento è stato assegnato in uso esclusivo il posto macchina n. 45 sul mappale  
 282 con quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edi-  
 ficio, quali previste dall'art. 1117 codice civile, in particolare sul mappale 282 di mq 470, map-  
 pale 348 di mq 310 e mappale 346 di mq 150 destinati assieme a porzione del mappale 347 di  
 mq 800 a parcheggi ed aree di disimpegno. Si rileva nella visura catastale che il diritto di quota  
 degli usufruttuari con diritto di accrescimento è indicato per 1/1 mentre all'Ufficio Provinciale  
 di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare risulta correttamente per la quota di 1/2  
 ciascuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nata a ----- c.f. -----  
 usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; -----  
 ----- usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; -----  
 nato a ----- c.f. ----- nuda proprietà per  
 la quota di 19/1000 , sezione censuaria Caorle , foglio 38, particella 347, qualità Ente Urbano,  
 superficie catastale mq 800,00

Derivante da: vedasi atto di compravendita allegato n. 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio quali pre-  
 viste dall'articolo 1117 del codice civile

Confini: il condominio confina a Nord con il mappale 349, a Est con strada di uso pubblico, a  
 Sud con mappale 488 e Ovest con strada di uso pubblico

Note: all'appartamento è stato assegnato in uso esclusivo il posto macchina n. 45 sul mappale  
 282 con quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edi-  
 ficio, quali previste dall'art. 1117 codice civile, in particolare sul mappale 282 di mq 470, map-  
 pale 348 di mq 310 e mappale 346 di mq 150 destinati assieme a porzione del mappale 347 di  
 mq 800 a parcheggi ed aree di disimpegno.

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ----- nata a ----- c.f. -----  
 usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; -----  
 ----- usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; -----  
 nato a ----- c.f. ----- nuda proprietà per  
 la quota di 19/1000 , sezione censuaria Caorle , foglio 38, particella 282, qualità seminativo,  
 classe 4, superficie catastale 470 mq , reddito dominicale: € 3,03, reddito agrario: € 1,82

Derivante da: vedasi atto di compravendita allegato n. 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio quali pre-  
 viste dall'articolo 1117 del codice civile

Confini: il mappale 282 confina a Nord con il mappale 280, a Est con strada di uso pubblico, a



Sud con mappale 329 e Ovest con mappale 1194

Note: all'appartamento è stato assegnato in uso esclusivo il posto macchina n. 45 sul mappale 282 con quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 codice civile. La ditta catastale non risulta aggiornata in banca dati con i nominativi degli esecutati ed altri comproprietari

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ----- nata a ----- c.f. -----  
usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; -----  
----- usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; -----  
nato a ----- c.f. ----- nuda proprietà per  
la quota di 19/1000 , sezione censuaria Caorle , foglio 38, particella 348, qualità seminativo,  
classe 4, superficie catastale 310 mq , reddito dominicale: € 2,00, reddito agrario: € 1,20

**Derivante da:** vedasi atto di compravendita allegato n. 5

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio quali previste dall'articolo 1117 del codice civile

**Confini:** il mappale 348 confina a Nord con strada di uso pubblico, a Est mappale 337, a Sud con mappale 311 e Ovest con mappale 345

Note: sul mappale 348 esiste a favore dell'appartamento una quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 codice civile. La ditta catastale non risulta aggiornata in banca dati con i nominativi degli esecutati ed altri comproprietari

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ----- nata a ----- c.f. -----  
usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 19/1000; -----  
----- usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 19/1000;; -----  
nato a ----- c.f. ----- nuda proprietà per  
la quota di 19/1000 , sezione censuaria Caorle , foglio 38, particella 346, qualità seminativo,  
classe 4, superficie catastale 150 mq , reddito dominicale: € 0,97, reddito agrario: € 0,58

**Derivante da:** vedasi atto di compravendita allegato n. 5

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio quali previste dall'articolo 1117 del codice civile

**Confini:** il mappale 346 confina a Nord con il mappale 312, a Est strada di uso pubblico, a Sud con mappale 279 e Ovest con mappale 225

Note: sul mappale 346 esiste a favore dell'appartamento una quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 codice civile. La ditta catastale non risulta aggiornata in banca dati con i nominativi degli esecutati ed altri comproprietari

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella planimetria catastale dell'appartamento un errore di rappresentazione grafica della finestra del vano "scala B"; uno scalino di accesso al bagno e l'errata indicazione di un locale camera anziché pranzo/soggiorno  
Regolarizzabili mediante: presentazione docfa con planimetria catastale  
Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica dell'appartamento e parti comune



pratica docfa e planimetria catastale: € 730,00

Oneri Totali: € 730,00

Note: onorario stimato per una competenza di € 600,00 (esente iva) + 5% cassa € 30,00 + diritti e copie € 100,00 per un totale di € 730,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: nessuna

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

Trattasi di un appartamento oggetto di stima facente parte del Condominio "Sirio 5 A" -località Duna Verde- Via Lissa n. 24 interno 45 identificato nel foglio 38 di Caorle mappale 347 sub. 31 (quarto piano) con assegnato in uso esclusivo il posto macchina n. 45 sul mappale 282 con quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 codice civile, in particolare sul mappale 282 di mq 470, mappale 348 di mq 310 e mappale 346 di mq 150 destinati assieme a porzione del mappale 347 di mq 800 a parcheggi ed aree di disimpegno. Si allega atto di compravendita di cui allegato 5, regolamento di condominio allegato 5/2 con pianta posti auto scoperti e tabella generale di proprietà millesimale. All'art. 2 dell'atto di compravendita degli esecutati sono indicate le servitù attive e passive richiamate nell'atto Rep. 10997 del 10/12/1974 notaio ----- costituite con atto

in data 09/01/1974 Rep. 13425 notaio -----

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale turistica 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:** centro balneare di Caorle

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, Caorle e Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** zona turistica.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Caorle.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: nessuna

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DEL CENTROVENETO -CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE contro -----; Derivante da:

concessione a garanzia di apertura credito; A rogito di notaio -----

in data 29/03/2011 ai nn. 36205/7180; Iscritto/trascritto a Venezia in data 31/03/2011 ai nn.

10655/2040; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Note: vedasi

allegati n. 5/1 e n. 9/2.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CENTROVENETO BASSANO BANCA S.C. contro -----

-----; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di UF- FICIALE

GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI VICENZA in data 05/09/2018 ai nn. 5946 iscrit-

to/trascritto a Venezia in data 26/10/2018 ai nn. 35836/24365; Vedasi allegato 9/3.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegna-



to in uso esclusivo un posto macchina scoperto

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 732,73

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** le spese condominiali per l'anno 2018 sono regolarmente pagate (fatto salvo conguaglio a consuntivo) come da dichiarazione dell'amministratore di cui allegato 5/2. Alla data del presente rapporto di valutazione non è ancora stata convocata l'assemblea per l'esame ed approvazione del bilancio preventivo esercizio 2019 e relativo stanziamento fondi (previsione di spesa anno 2019 circa di € 730,00 come per l'anno precedente).

**Millesimi di proprietà:** all'appartamento risulta assegnato in uso esclusivo il posto macchina n. 45 sul mappale 282 con quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 codice civile, in particolare sul mappale 282 di mq 470, mappale 348 di mq 310 e mappale 346 di mq 150 destinati assieme a porzione del mappale 347 di mq 800 a parcheggi ed aree di disimpegno. Si allega atto di compravendita di cui allegato 5, regolamento di condominio allegato 5/2 con pianta posti auto scoperti e tabella generale di proprietà millesimale. All'art. 2 dell'atto di compravendita degli esecutati sono indicate le servitù attive e passive richiamante nell'atto Rep. 10997 del 10/12/1974 notaio ----- costituite con atto in data 09/01/1974 Rep. 13425 notaio -----

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** vedasi allegato n. 10

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** -----  
----- coniugi in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto con reciproco diritto di accrescimento. -----  
----- nato a ----- per la nuda proprietà. dal 02/07/2001 ad oggi (attua- le/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio -----, in data 02/07/2001, ai nn. 22262/3597; registrato a Vicenza, in data 18/07/2001, ai nn. 953/2V; trascritto a Venezia, in data 20/07/2001, ai nn. 23661/16206.  
Note: vedasi allegato n. 5 e n. 9/1

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 301/73

Intestazione-----s.a.s.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: vedasi variante n. 200/74 rilasciata in data 02/08/1974

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione



Rilascio in data 10/12/1973 al n. di prot. 301/73  
 Abitabilità in data 20/09/1974 al n. di prot. 301/73-200/74  
 NOTE: vedasi allegato n. 6

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella pianta tipo del progetto autorizzato con licenza edilizia n. 301/73 rilasciata dal Comune di Caorle in data 10/12/1973 una difformità con una lieve riduzione della superficie dell'appartamento a favore del corridoio comune, inversione della posizione tra porta d'ingresso e angolo cottura e lieve spostamento delle porte di antibagno e bagno. Si rileva un'errato posizionamento della finestra nel vano scala condominiale adiacente all'appartamento; lieve modifica nell'atrio ingresso principale al piano terra per il ricavo di un vano contatori che dovranno essere oggetto di sanatoria con una pratica condominiale Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: sanatoria per una difformità con una lieve riduzione della superficie dell'appartamento a favore del corridoio comune, inversione della posizione tra porta d'ingresso e angolo cottura e lieve spostamento delle porte di antibagno e bagno scia in sanatoria per modifiche interne: € 1.926,00

Oneri Totali: € 1.926,00

Note: Onorario per un'importo di € 1200,00 + 5% cassa € 60,00 + oblazione di € 516,00 + diritti di segreteria e copie € 150,00 per un complessivo di € 1926,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
 note: si rende necessaria un'ulteriore pratica condominiale in sanatoria per le parti comuni in quanto è stato rilevato un'errato posizionamento della finestra nel vano scala adiacente all'appartamento e lieve modifica dell'atrio ingresso principale al piano terra per il ricavo del vano contatori

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1/1 "zona residenziale e turistiche esistenti e di completamento"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (vincolo ambientale)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:



Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note: nessuna**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto**

Trattasi di un appartamento oggetto di stima facente parte del Condominio "Sirio 5 A" -località Duna Verde- Via Lissa n. 24 interno 45 identificato nel foglio 38 di Caorle mappale 347 sub. 31 (quarto piano) con assegnato in uso esclusivo il posto macchina n. 45 sul mappale 282 con quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 codice civile, in particolare sul mappale 282 di mq 470, mappale 348 di mq 310 e mappale 346 di mq 150 destinati assieme a porzione del mappale 347 di mq 800 a parcheggi ed aree di disimpegno.

Si allega atto di compravendita di cui allegato 5, regolamento di condominio allegato 5/2 con pianta posti auto scoperti e tabella generale di proprietà millesimale.

All'art. 2 dell'atto di compravendita degli esecutati sono indicate le servitù attive e passive richiamante nell'atto Rep. 10997 del 10/12/1974 notaio ----- costituite con atto in data 09/01/1974 Rep. 13425 notaio -----

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ----- - Usufrutto

Cod. Fiscale: -----) - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di -----

- Usufrutto

Cod. Fiscale: ----- Stato Civile: coniugata - Regime

Patrimoniale: comunione legale dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ----- - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: ----- Stato Civile: divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,16**

E' posto al piano: quarto piano

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Lissa n. 24 interno 45 -località Duna Verde-; ha



un'altezza utile interna di circa m. 2.74

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti e non necessita di lavori di manutenzione ordinaria

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Copertura	tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato e muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>linoleum</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: alla porta d'ingresso è stata installata una blindosbarra
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Note: scale condominiali

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **funzionante** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al quarto piano	sup lorda di pavimento	41,94	1,00	41,94	€ 1.850,00
poggiolo dell'appartamento al quarto piano	sup lorda di pavimento	11,22	0,35	3,93	€ 1.850,00

Mq 45,87





**Accessori:**

Appartamento in condominio sito al quarto piano con Identificato al n. 45 posto macchina assegnato assegnato in uso esclusivo Posto al piano terra un posto macchina scoperto Valore a corpo: € 7.500,00

1. posto macchina n. 45 as- Note: vedasi allegato n. 3 della documentazione fotografica e planimetria segnato in uso esclusivo sul dell'allegato n. 5/3 mappale 282 del foglio 38 di Caorle

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

**Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia -Comune di Caorle, località Duna Verde, Via Lissa ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1.850,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari di Caorle e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1.850,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente l'ubicazione centrale dell'immobile in zona balneare turistica, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione normale.

**8.2 Valutazione corpi:**



**Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto macchina n. 45 assegnato in uso esclusivo sul mappale 282 del foglio 38 di Caorle**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.859,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al quarto piano	41,94	€ 1.850,00	€ 77.589,00
poggiolo dell'appartamento al quarto piano	3,93	€ 1.850,00	€ 7.270,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.859,50
Valore corpo			€ 84.859,50
Valore accessori			€ 7.500,00
Valore complessivo intero			€ 92.359,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.359,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio sito al quarto piano con assegnato in uso esclusivo un posto macchina scoperto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto macchina n. 45 assegnato in uso esclusivo sul mappale 282 del foglio 38 di Caorle	45,87	€ 92.359,50	€ 92.359,50

#### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 13.853,93
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.656,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.849,58
arrotondato ad	<b>€ 75.850,00</b>

#### Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento oggetto di stima facente parte del Condominio "Sirio 5 A" -località Duna Verde- Via Lissa n. 24 interno 45 identificato nel foglio 38 di Caorle mappale 347 sub. 31 (quarto piano) con assegnato in uso esclusivo il posto macchina n. 45 sul mappale 282 con quota proporzionale di comproprietà pari a 19/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 codice civile, in particolare sul mappale 282 di mq 470, mappale 348 di mq 310 e mappale 346 di mq 150 destinati assieme a porzione del mappale 347 di mq 800 a parcheggi ed aree di disimpegno.

Si allega atto di compravendita di cui allegato 5, regolamento di condominio allegato 5/2 con pianta posti



auto scoperti e tabella generale di proprietà millesimale.

All'art. 2 dell'atto di compravendita degli esecutati sono indicate le servitù attive e passive richiamante nell'atto Rep. 10997 del 10/12/1974 notaio ----- costituite con atto in data 09/01/1974 Rep. 13425 notaio -----

### Allegati

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 22/03/2019
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 28/03/2019
- Allegato 3) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- Allegato 4) Estratto mappa, visure catasto terreni, visura catasto fabbricati, planimetria catastale, elenco immobili e scheda dimostrativa che non esiste nessun elaborato planimetrico
- Allegato 5) Copia atto di compravendita di data 02/07/2001 Rep. 22262/3597 del notaio -----, trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 23661 e Registro particolare n. 16206 di data 20/07/2001
  - 5/1) copia atto di apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria fondiaria di data 29/03/2011 Rep. 36205/7180 del notaio ----- trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 10655 e Registro particolare n. 2040 di data 31/03/2011
  - 5/2) riepilogo spese condominiali anno 2018 pagate come da dichiarazione dell'amministratore di data 28/03/2019 mentre il bilancio preventivo esercizio anno 2019 non è stato esaminato ed approvato dall'assemblea di condominio
  - 5/3) regolamento di condominio con pianta parcheggi e prospetto tabelle millesimali con assegnati all'unità n. 45 la quota di 19,00/1000 generali di proprietà
- Allegato 6) licenza edilizia n. 301/73 rilasciata dal Comune di Caorle in data 10/12/1973 con elaborato grafico, successiva variante n. 200/74 del 02/08/1974 e abitabilità n. 301/73-200/74 del 20/09/1974
  - 6/1) certificato di destinazione urbanistica per i mappali 282-346-348 del foglio 38 di Caorle
- Allegato 7) Estratto del vigente Piano Regolatore e stralcio delle norme tecniche di attuazione della zona residenziale e turistica B1
- Allegato 8) Estratto dell'osservatorio quotazioni immobiliari di Caorle e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica dell'immobile -APE-
- Allegato 11) Elaborato grafico dello stato dei luoghi difforme dalla planimetria catastale dell'immobile e dal progetto autorizzato

Data, 30/04/2019

L'Esperto alla stima  
**Perito Edile Vinicio Defendi**



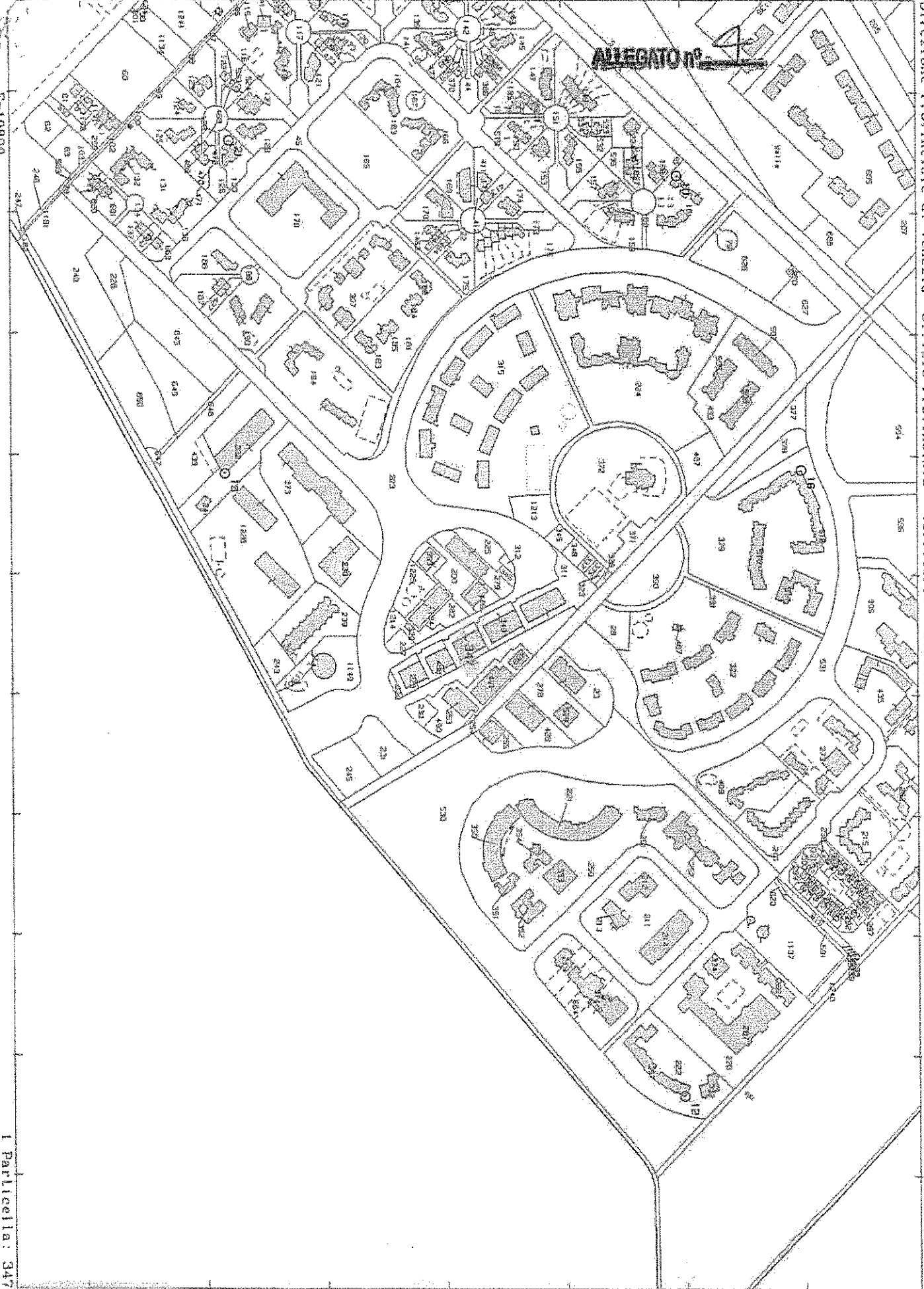
N 43400

E=10800

ALLEGATO n° 4

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

Vis. tel (0.90 euro)

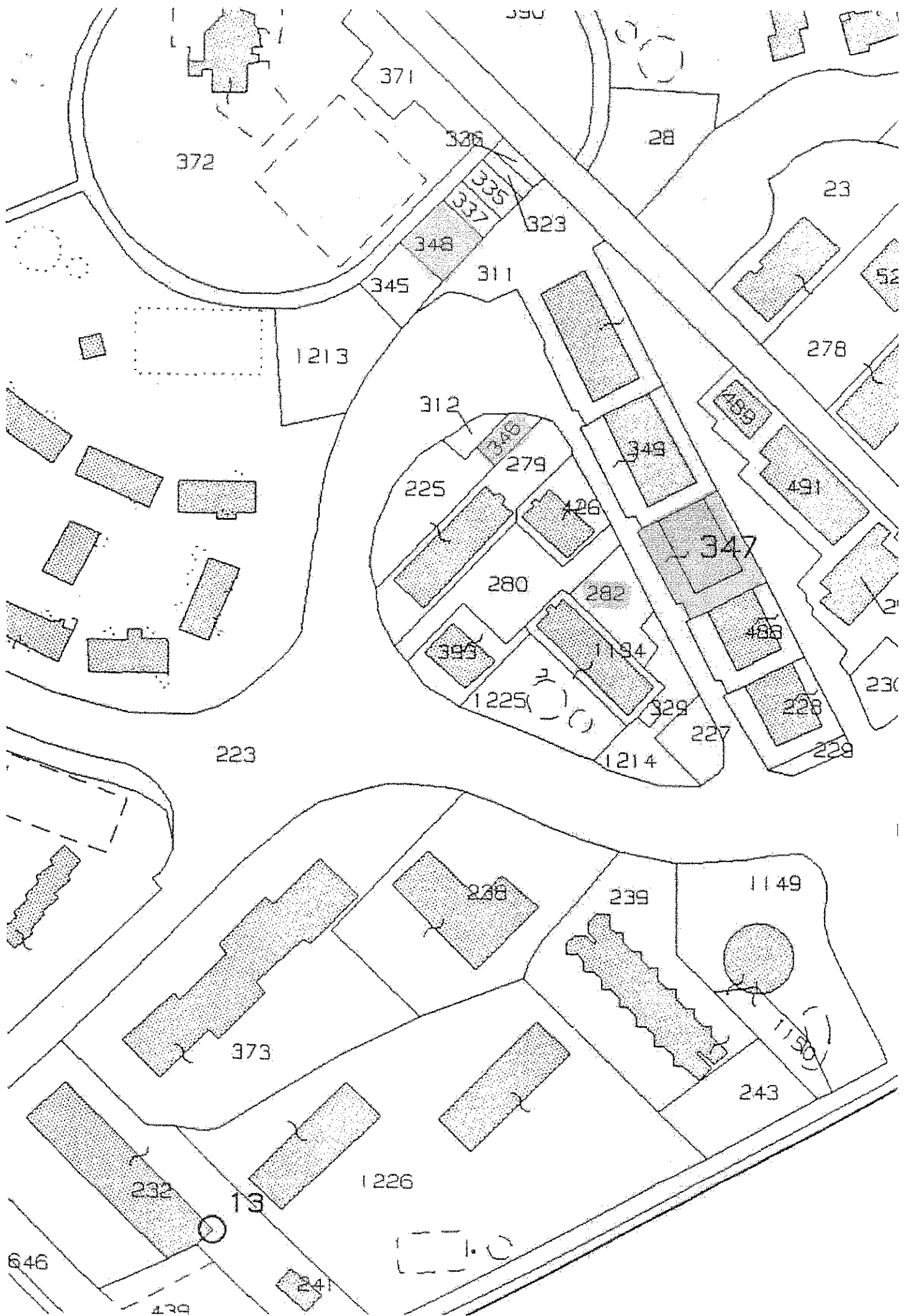


I Particella: 347

Comune: GAGLI  
Pagina: 30

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

12-Mar-2019 17:14:43  
Prot. n. T306937/2019



MODULARIO  
V. Cat. S. P. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

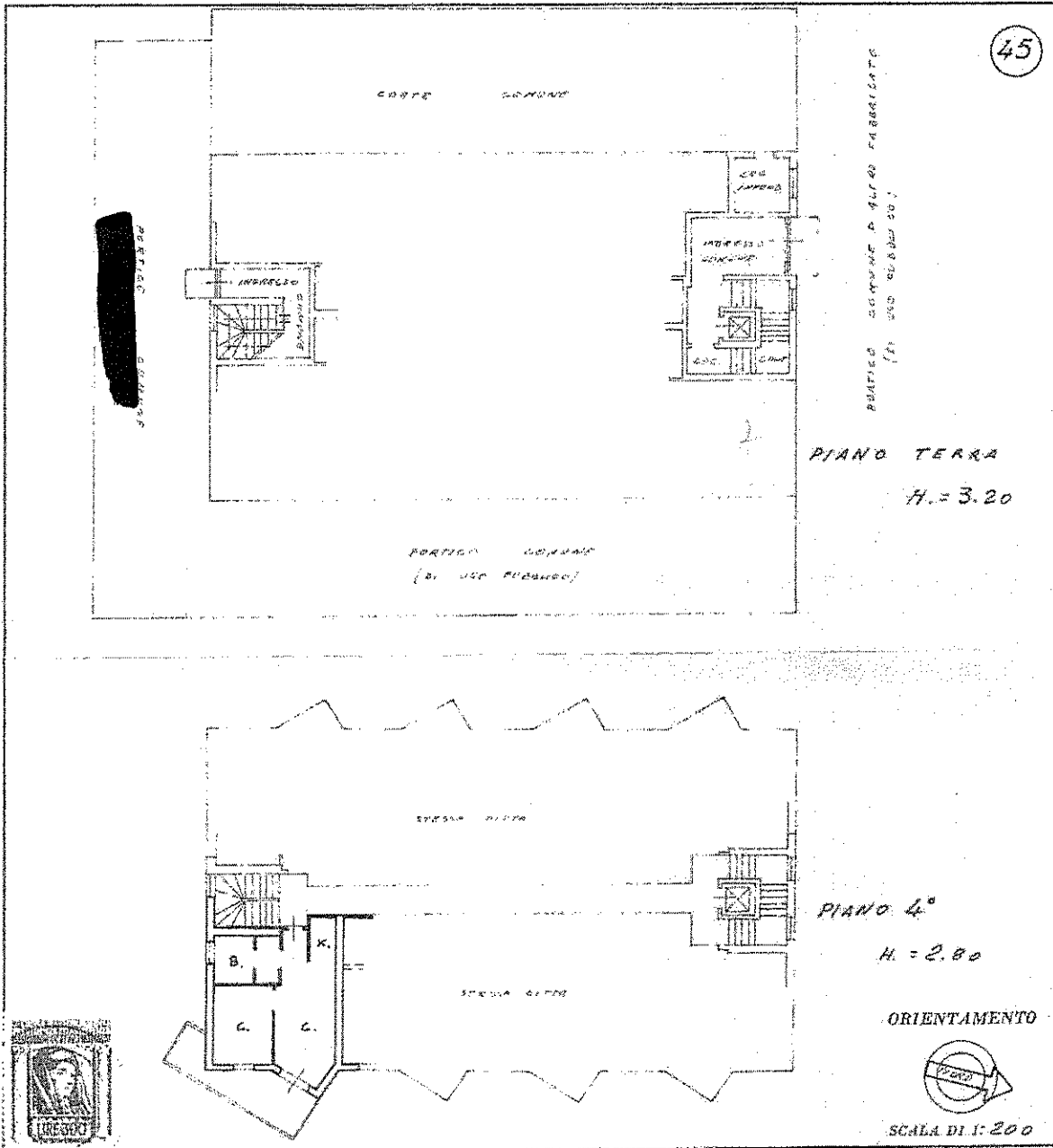
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di CAORLE Via LE ROVIGO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	2311
	38/347/31

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, come a pagina del tercio)  
ITALO ZULLANI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di VENEZIA

DATA 1-10-1974

Firma: Ziampuliani

Spau 01  
del Fabbricati - Situazione al 12/03/2019 - Comune di CAORLE (9642) - < Foglio: 38 - Particella: 347 - Subalterno: 31 >