

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **249/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTI 001-002-003-004-005-006-007-008-009-010-011-012

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

LOTTO 1

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e Autorimessa (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 903, sub. 1, piano T-1 Ctg A/2 cl. 4 vani 4,5 R.C. €. 292,83 - Abitazione

Foglio 16, particella 903, sub. 2, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.15,0 R.C. €. 34,09 – Autorimessa

Foglio 16, particella 903, sub. 3, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 1-2 (corte)

LOTTO 2

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e Autorimessa (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 903, sub. 23, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.15,0 R.C. €. 34,09 – Autorimessa

Foglio 16, particella 903, sub. 24, piano T-1 Ctg A/2 cl. 4 vani 4,5 R.C. €. 292,83 - Abitazione

Foglio 16, particella 903, sub. 25, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 23-24 (corte)

LOTTO 3

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e Autorimessa (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 903, sub. 26, piano T-1 Ctg A/2 cl. 4 vani 4,5 R.C. €. 292,83 - Abitazione

Foglio 16, particella 903, sub. 27, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.15,0 R.C. €. 34,09 – Autorimessa

Foglio 16, particella 903, sub. 28, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 26-27 (corte)

LOTTO 4

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e Autorimessa (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 904, sub. 4, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 7,0 R.C. €. 455,51 - Abitazione

Foglio 16, particella 904, sub. 5, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.14,0 R.C. €. 31,81 – Autorimessa

Foglio 16, particella 904, sub. 6, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 4-5 (corte)

LOTTO 5

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e Autorimessa (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 904, sub. 7, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 7,0 R.C. €. 455,51 - Abitazione

Foglio 16, particella 904, sub. 8, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.14,0 R.C. €. 31,81 – Autorimessa

Foglio 16, particella 904, sub. 9, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 7-8 (corte)

LOTTO 6**Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti n. 15**Corpo:** Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2) e Autorimessa (C/6)**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 904, sub. 13, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 7,0 R.C. €. 455,51 - Abitazione**Foglio 16, particella 904, sub. 14,** piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.14,0 R.C. €. 31,81 – Autorimessa**Foglio 16, particella 904, sub. 15,** piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 13-14 (corte)**LOTTO 7****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2**Corpo:** Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2) e Posti auto (C/6)**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 905, sub. 7, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 6,0 R.C. €. 390,44 - Abitazione**Foglio 16, particella 905, sub. 31,** piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto**Foglio 16, particella 905, sub. 32,** piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto**LOTTO 8****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1**Corpo:** Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2) e Posti auto (C/6)**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 905, sub. 8, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 6,0 R.C. €. 390,44 - Abitazione**Foglio 16, particella 905, sub. 47,** piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto**Foglio 16, particella 905, sub. 48,** piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto**LOTTO 9****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8**Corpo:** Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2) e Posti auto (C/6)**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 905, sub. 9, piano 1 Ctg A/2 classe 4 vani 4,0 R.C. €. 260,29 - Abitazione**Foglio 16, particella 905, sub. 33,** piano T Ctg C/6 classe 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto**Foglio 16, particella 905, sub. 34,** piano T Ctg C/6 classe 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto aut**LOTTO 10****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8**Corpo:** Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2) e Posti auto (C/6)**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 905, sub. 13, piano 2 Ctg A/2 classe 4 vani 4,0 R.C. €. 260,29 - Abitazione**Foglio 16, particella 905, sub. 19,** piano T Ctg C/6 classe 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto**Foglio 16, particella 905, sub. 20,** piano T Ctg C/6 classe 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto**LOTTO 11****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e Posti auto (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 16, particella 905, sub. 12, piano 1 Ctg A/2 classe 4 vani 4,0 R.C. €. 260,29 - Abitazione

Foglio 16, particella 905, sub. 43, piano T Ctg C/6 classe 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto

Foglio 16, particella 905, sub. 44, piano T Ctg C/6 classe 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto

LOTTO 12

Bene: Comune di CAORLE (VE) – località PORTO SANTA MARGHERITA – viale Lepanto

Corpo: Negozio e posto auto facenti parte di fabbricato condominiale

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e Posto auto (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 40, particella 1038, sub. 1, piano S1 Ctg C/1 cl. 7 mq.180,00 R.C. €. 1.673,32 - Negozio

Foglio 40, particella 1038, sub. 25, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq. 13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto

2. Possesso

LOTTO 1

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dal giusto contratto di locazione datato 03.12.2012 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 19.12.2012 al n. 2035.

LOTTO 2

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Possesso: L'immobile risulta libero da persone ma non da cose.

LOTTO 3

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dal Sig. giusto contratto di locazione datato 25.06.2012 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 05.07.2012 al n. 930

LOTTO 4

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dal giusto contratto di locazione datato 11.09.2017 non registrato.

LOTTO 5

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dal giusto contratto di locazione datato 05.04.2016 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 15.07.2016 al n. 5317.

LOTTO 6

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti n. 15

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Possesso: L'immobile risulta libero da persone ma non da cose.

LOTTO 7

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dal _____ giusto contratto di locazione datato 13.02.2013 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 05.03.2013 al n. 715

LOTTO 8

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dalla _____ giusto contratto di locazione datato 28.10.2015 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 26.11.2015 al n. 8623

LOTTO 9

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dal _____ giusto contratto di locazione datato 11.09.2017 non registrato

LOTTO 10

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Possesso: L'immobile risulta libero da persone ma non da cose.

LOTTO 11

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dalla _____ giusto contratto di locazione datato 03.02.2017 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 30.06.2017 al n. 4870

LOTTO 12

Bene: Comune di CAORLE (VE) – località PORTO SANTA MARGHERITA – viale Lepanto

Corpo: Negozio e posto auto facenti parte di fabbricato condominiale

Possesso: L'immobile risulta libero da persone ma non da cose.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Accessibilità: In base alla documentazione fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 2

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Accessibilità: In base alla documentazione fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 3

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Accessibilità: In base alla documentazione fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 4

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Accessibilità: In base alla documentazioni fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 5

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Accessibilità: In base alla documentazioni fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 6

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti n. 15

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Accessibilità: In base alla documentazioni fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 7

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Accessibilità: In base alla documentazioni fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 8

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Accessibilità: In base alla documentazioni fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 9

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Accessibilità: In base alla documentazioni fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 10

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Accessibilità: In base alla documentazioni fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 11

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Accessibilità: In base alla documentazioni fornita dalla proprietà in sede di agibilità finale risulta garantita l'accessibilità degli spazi esterni e l'adattabilità di quelli interni.

LOTTO 12

Bene: Comune di CAORLE (VE) – località PORTO SANTA MARGHERITA – viale Lepanto

Corpo: Negozio e posto auto facenti parte di fabbricato condominiale

Accessibilità: NO

4. Creditori iscritti

LOTTO 1

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Creditori iscritti:

BANCA INTESA –s.p.a.- con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158)

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 2

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Creditori iscritti:

BANCA INTESA –s.p.a.- con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158)

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 3

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Creditori iscritti:

BANCA INTESA –s.p.a.- con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158)

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 4

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Creditori iscritti:

BANCA POPOLARE DI VERONA –S.GEMINIANO E S.PROSPERO –s.p.a.- con sede in Verona

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 5

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Creditori iscritti:

BANCA POPOLARE DI VERONA –S.GEMINIANO E S.PROSPERO –s.p.a.- con sede in Verona

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 6

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti n. 15

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Creditori iscritti:

BANCA POPOLARE DI VERONA –S.GEMINIANO E S.PROSPERO –s.p.a.- con sede in Verona

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 7

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Creditori iscritti:

BANCA INTESA –s.p.a.- con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158)

BANCA POPOLARE DI VERONA –S.GEMINIANO E S.PROSPERO –s.p.a.- con sede in Verona

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 8

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Creditori iscritti:

BANCA POPOLARE DI VERONA –S.GEMINIANO E S.PROSPERO –s.p.a.- con sede in Verona

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 9

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Creditori iscritti:

BANCA INTESA –s.p.a.- con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158)

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 10

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Creditori iscritti:

BANCA POPOLARE DI VERONA –S.GEMINIANO E S.PROSPERO –s.p.a.- con sede in Verona

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 11

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Creditori iscritti:

BANCA INTESA –s.p.a.- con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158)

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

LOTTO 12

Bene: Comune di CAORLE (VE) – località PORTO SANTA MARGHERITA – viale Lepanto

Corpo: Negozio e posto auto facenti parte di fabbricato condominiale

SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI con sede in Torino (codice fiscale: 00875360018)

BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.- con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526)

5. Comproprietari

LOTTO 1

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Comproprietari: nessuno

LOTTO 2

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale "a schiera"

Comproprietari: nessuno

LOTTO 3

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5
Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”
Comproprietari: nessuno

LOTTO 4

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5
Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”
Comproprietari: nessuno

LOTTO 5

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6
Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”
Comproprietari: nessuno

LOTTO 6

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti n. 15
Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”
Comproprietari: nessuno

LOTTO 7

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2
Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale
Comproprietari: nessuno

LOTTO 8

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1
Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale
Comproprietari: nessuno

LOTTO 9

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8
Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale
Comproprietari: nessuno

LOTTO 10

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8
Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale
Comproprietari: nessuno

LOTTO 11

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8
Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale
Comproprietari: nessuno

LOTTO 12

Bene: Comune di CAORLE (VE) – località PORTO SANTA MARGHERITA – viale Lepanto
Corpo: Negozio e posto auto facenti parte di fabbricato condominiale
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

LOTTO 1

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti 1
Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”
Misure Penali: NO

LOTTO 2

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Misure Penali: NO

LOTTO 3

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Misure Penali: NO

LOTTO 4

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Misure Penali: NO

LOTTO 5

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Misure Penali: NO

LOTTO 6

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti n. 15

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Misure Penali: NO

LOTTO 7

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Misure Penali: NO

LOTTO 8

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Misure Penali: NO

LOTTO 9

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Misure Penali: NO

LOTTO 10

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Misure Penali: NO

LOTTO 11

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Misure Penali: NO

LOTTO 12

Bene: Comune di CAORLE (VE) – località PORTO SANTA MARGHERITA – viale Lepanto

Corpo: Negozio e posto auto facenti parte di fabbricato condominiale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle Trascrizioni

LOTTO 1

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 2

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 3

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 4

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 5

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 6

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti n. 15

Corpo: Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 7

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 8

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 9

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 10

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 11

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 12**Bene:** Comune di CAORLE (VE) – località PORTO SANTA MARGHERITA – viale Lepanto**Corpo:** Negozio e posto auto facenti parte di fabbricato condominiale**Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo**LOTTO 1****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti 1**Corpo:** Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”**Prezzo a base d’asta** = €. 105.000,00**LOTTO 2****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1**Corpo:** Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”**Prezzo a base d’asta** = €. 105.000,00**LOTTO 3****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5**Corpo:** Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”**Prezzo a base d’asta** = €. 105.000,00**LOTTO 4****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5**Corpo:** Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”**Prezzo a base d’asta** = €. 120.000,00**LOTTO 5****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6**Corpo:** Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”**Prezzo a base d’asta** = €. 120.000,00**LOTTO 6****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – viale Dolomiti n. 15**Corpo:** Appartamento e autorimessa facente parte di fabbricato condominiale “a schiera”**Prezzo a base d’asta** = €. 120.000,00**LOTTO 7****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2**Corpo:** Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale**Prezzo a base d’asta** = €. 110.000,00**LOTTO 8****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1**Corpo:** Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale**Prezzo a base d’asta** = €. 115.000,00**LOTTO 9****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8**Corpo:** Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale**Prezzo a base d’asta** = €. 70.000,00**LOTTO 10****Bene:** Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8**Corpo:** Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale**Prezzo a base d’asta** = €. 70.000,00

LOTTO 11

Bene: Comune di CAORLE (VE) – frazione OTTAVA PRESA – Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Corpo: Appartamento e posti auto coperti facenti parte di fabbricato condominiale

Prezzo a base d'asta = €. **70.000,00**

LOTTO 12

Bene: Comune di CAORLE (VE) – località PORTO SANTA MARGHERITA – viale Lepanto

Corpo: Negozio e posto auto facenti parte di fabbricato condominiale

Prezzo a base d'asta = €. **135.000,00**



**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Viale Dolomiti n. 1
F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-3**

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE "A SCHIERA"

Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, viale Dolomiti n. 1

Quota e tipologia del diritto

-

- PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 903, sub. 1, piano T-1 Ctg A/2 cl. 4 vani 4,5 R.C. € 292,83 - Abitazione
(vedi allegato 4 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 903, sub. 2, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.15,0 R.C. € 34,09 – Autorimessa
(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 903, sub. 3, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 1-2 (corte)

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque corpi di fabbrica su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano attualmente concesse in locazione al

con contratto

di locazione ad uso abitativo datato 03.12.2012 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 19.12.2012 al n. 2035 per un canone annuo di €. 3.600,00.

Il contratto di locazione ha la durata di anni quattro a partire dal 03.12.2012 fino al 02.12.2016 rinnovabile per altri quattro anni in assenza di disdetta.

Trattandosi di abitazione facente parte di fabbricato a schiera di recente costruzione, su due livelli fuori terra con autorimessa e area giardino di uso esclusivo, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stima il canone d'affitto annuo in €. 6.000,00, pari a €. 500,00/mese e ritiene quindi, che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione al _____ stabilito in €. 3.600,00, pari a €. 300,00/mese, di cui al contratto in premessa, **non possa ritenersi congruo.**
(vedi allegato 7 – contratto di locazione)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA INTESA –s.p.a.-** con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158) contro la società

Rogito n. 79648/30168 di rep. del 29.07.2004, notaio BORDIERI Carlo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.08.2004 ai nn. 30549 R.G./6916 R.P.

gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"

- F. 16, mapp. 211-354-263-561-779-781 della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13
(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

A seguito annotamento n. 170 di rep. del 11.04.2007, notaio DALLA PORTA Tiziano, annotato il 24.10.2007 ai n. 43047 R.G./7493 R.P. l'originario importo di mutuo veniva proporzionalmente frazionato e garantito da singole ipoteche.

Ipoteca gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle (**Unità Negoziale n. 14**)

- **F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-3**

Importo capitale €. 120.000,00

Importo ipoteca €. 180.000,00

(vedi allegato 9 – domanda di annotazione – frazionamento in quota)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27**
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27**
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di contro

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903**, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL – gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903**, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

La Giunta Regionale del Veneto con D.G.R.V. 23 dicembre 2014 n. 2569, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n.125 del 30 dicembre 2014, ha istituito il Catasto unico regionale degli impianti termici denominato "CIRCE – Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica" stabilendo che a partire dal 02 gennaio 2015 dovrà essere utilizzato solamente il sistema telematico "CIRCE" per la registrazione e l'aggiornamento dei Libretti di impianto e per la trasmissione dei Rapporti di controllo di efficienza energetica.

Pertanto essendo altresì obbligatori i controlli di efficienza energetica con cadenza annuale gli immobili in oggetto dovevano già essere iscritti al "CIRCE" con codice catasto e chiave.

Per l'immobile in oggetto non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 903, Sub. 1-2, non compete alcuna quota millesimale di proprietà sulle parti ed impianti comuni.

Spese condominiali:

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 163,21;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 339,77 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente ai Fabbricati "D-E" emesso in data 02.10.2006 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;

(vedi allegato 14– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente ai Fabbricati "D-E" emesso in data 02.10.2006 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.

(vedi allegato 15– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "D" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 04.09.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 06.09.2006 al n. 37050.

(vedi allegato 16 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito
atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - *(vedi allegato 18-visura)*
- b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - *(vedi allegato 19-visura)*
- c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - *(vedi allegato 20-visura)*
- d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - *(vedi allegato 21- visura)*

Arete ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 – trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"
Rilascio in data 06.05.2004 – Pratica edilizia n. 182/2003
(vedi allegato 22 – permesso di costruire)
2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E
Rilascio in data 12.10.2004 – Pratica edilizia n. 322/2004
(vedi allegato 23 – permesso di costruire)
3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 229/2006 del 31.08.2006
Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera – Fabbricati "D" e "E"
 Rilascio in data 31.08.2006 – Pratica edilizia n. 229/2006
 (vedi allegato 24 – permesso di costruire)

4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 48807 del 12.12.2006
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Per lavori: Agibilità relativo ai Fabbricati "D" e "E"
 Rilascio in data: 12.12.2006 - Agibilità prof. n. 48807
 (vedi allegato 25 – certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.903, SUB. 1-2-3

Trattasi di abitazione su due livelli fuori terra più autorimessa e annesso scoperto facente parte di fabbricato del tipo "a schiera" formato da otto alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, viale Dolomiti n. 1 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 903 sub. 1-2-3.

L'area esterna ad uso giardino è completamente recintata con recinzione in muretto con rete metallica e siepe, percorsi esterni e spazi di manovra pavimentati con elementi in massello autobloccante in calcestruzzo con accessi pedonale/carraio dotati di cancelli in ferro.

Nel suo complesso l'abitazione sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 112,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra : soggiorno, angolo cottura, centrale termica, disimpegno, scala di collegamento al piano superiore e annessa autorimessa;
- Piano primo: disimpegno, camera, bagno, guardaroba e terrazze esterne.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura a due falde del tipo alveolare con elementi aggettanti in legno;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e finteeggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento "a pavimento" con caldaia autonoma.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

(vedi allegato 26– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	rea-Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 903, Sub. 1-2-3	sup. lorda di pavimento	mq. 112,00	1,00	mq. 112,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1
F.16, mapp. 903, Sub. 23-24-25**

LOTTO: 002

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE "A SCHIERA"

Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 int. 1

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 903, sub. 23, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.15,0 R.C. €. 34,09 – Autorimessa
(vedi allegato 27 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 903, sub. 24, piano T-1 Ctg A/2 cl. 4 vani 4,5 R.C. €. 292,83 - Abitazione
(vedi allegato 28 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 903, sub. 25, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 23-24 (corte)

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque corpi di fabbrica su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano nella piena disponibilità della società fallita e risultano libere da persone ma non da cose che il quale amministratore unico della società, dichiara essere di terze persone.

4. **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA INTESA -s.p.a.-** con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158) contro la società

Rogito n. 79648/30168 di rep. del 29.07.2004, notaio BORDIERI Carlo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.08.2004 ai nn. 30549 R.G./6916 R.P.

gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"

- F. 16, mapp. 211-354-263-561-779-781 della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13
(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

A seguito annotamento n. 170 di rep. del 11.04.2007, notaio DALLA PORTA Tiziano, annotato il 24.10.2007 ai n. 43047 R.G./7493 R.P. l'originario importo di mutuo veniva proporzionalmente frazionato e garantito da singole ipoteche.

Ipoteca gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle (**Unità Negoziale n. 13**)

- **F.16, mapp. 903, Sub. 23-24-25**

Importo capitale € 120.000,00

Importo ipoteca € 180.000,00

(vedi allegato 9 – domanda di annotazione – frazionamento in quota)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA -s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27**

- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14

- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di
contro

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27**

- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14

- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di
contro

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903**, Sub. 1-2-**23-24**-26-27
 - F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
 - F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
- (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL –
gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:
- **F.16, mapp. 903**, Sub. 1-2-**23-24**-26-27
 - F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
 - F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
- (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

La Giunta Regionale del Veneto con D.G.R.V. 23 dicembre 2014 n. 2569, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n.125 del 30 dicembre 2014, ha istituito il Catasto unico regionale degli impianti termici denominato "CIRCE – Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica" stabilendo che a partire dal 02 gennaio 2015 dovrà essere utilizzato solamente il sistema telematico "CIRCE" per la registrazione e l'aggiornamento dei Libretti di impianto e per la trasmissione dei Rapporti di controllo di efficienza energetica.

Pertanto essendo altresì obbligatori i controlli di efficienza energetica con cadenza annuale gli immobili in oggetto dovevano già essere iscritti al "CIRCE" con codice catasto e chiave.

Per l'immobile in oggetto non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 903, Sub. 23-24, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 85,26/1000 sulle parti ed impianti comuni.

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 155,70;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 618,75 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente ai Fabbricati "D-E" emesso in data 02.10.2006 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;
(vedi allegato 14– dichiarazione di conformità)
- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente ai Fabbricati "D-E" emesso in data 02.10.2006 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.
(vedi allegato 15– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "D" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 04.09.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 06.09.2006 al n. 37050.

(vedi allegato 16 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di

Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - (vedi allegato 18-visura)
- b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - (vedi allegato 19-visura)
- c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - (vedi allegato 20-visura)
- d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - (vedi allegato 21- visura)

Aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 - trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"
Rilascio in data 06.05.2004 - Pratica edilizia n. 182/2003
(vedi allegato 22 - permesso di costruire)
2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E
Rilascio in data 12.10.2004 - Pratica edilizia n. 322/2004
(vedi allegato 23 - permesso di costruire)
3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 229/2006 del 31.08.2006
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Variante in corso d'opera - Fabbricati "D" e "E"
Rilascio in data 31.08.2006 - Pratica edilizia n. 229/2006
(vedi allegato 24 - permesso di costruire)
4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 48807 del 12.12.2006
Tipo pratica: Certificato di agibilità
Per lavori: Agibilità relativo ai Fabbricati "D" e "E"
Rilascio in data: 12.12.2006 - Abitabilità prot. n. 48807
(vedi allegato 25 - certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.903, SUB. 23-24-25

Trattasi di abitazione su due livelli fuori terra più autorimessa e annesso scoperto facente parte di fabbricato del tipo "a schiera" formato da otto alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 1 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 903, sub. 23-24-25.

L'area esterna ad uso giardino è completamente recintata con recinzione in muretto con rete metallica e siepe, percorsi esterni e spazi di manovra pavimentati con elementi in massello autobloccante in calcestruzzo con accessi pedonale/carraio dotati di cancelli in ferro.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Pubblica Via attraverso strada asfaltata di uso comune.

Nel suo complesso l'abitazione sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 112,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra : soggiorno, angolo cottura, centrale termica, disimpegno, scala di collegamento al piano superiore e annessa autorimessa;
- Piano primo: disimpegno, camera, bagno, guardaroba e terrazze esterne.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura a due falde del tipo alveolare con elementi aggettanti in legno;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento "a pavimento" con caldaia autonoma.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

(vedi allegato 29- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 903, Sub. 23-24-25	sup. lorda di pavimento	mq. 112,00	1,00	mq. 112,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano terra = mq. 38,00 (circa)

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5
F.16, mapp. 903, Sub. 26-27-28**

LOTTO: 003

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE "A SCHIERA"

Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 int. 5

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 903, sub. 26, piano T-1 Ctg A/2 cl. 4 vani 4,5 R.C. € 292,83 - Abitazione
(vedi allegato 30 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 903, sub. 27, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.15,0 R.C. € 34,09 – Autorimessa
(vedi allegato 31 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 903, sub. 28, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 26-27 (corte)

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque fabbricati su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano attualmente concesse in locazione al Sig.

con con-

tratto di locazione ad uso abitativo datato 25.06.2012 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 05.07.2012 al n. 930 per un canone annuo di €. 3.600,00.

Il contratto di locazione ha la durata di anni quattro a partire dal 25.06.2012 fino al 24.06.2016 rinnovabile per altri quattro anni in assenza di disdetta.

Trattandosi di abitazione facente parte di fabbricato a schiera di recente costruzione, su due livelli fuori terra con autorimessa e area giardino di uso esclusivo, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stima il canone d'affitto annuo in €. 6.000,00, pari a €. 500,00/mese e ritiene quindi, che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione al Sig. _____ stabilito in €. 3.600,00, pari a

€. 300,00/mese, di cui al contratto in premessa, **non possa ritenersi congruo.**

(vedi allegato 32 – contratto di locazione)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- 1. Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA INTESA –s.p.a.-** con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158) contro la società

Rogito n. 79648/30168 di rep. del 29.07.2004, notaio BORDIERI Carlo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.08.2004 ai nn. 30549 R.G./6916 R.P.

gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"

- F. 16, mapp. 211-354-263-561-779-781 della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

A seguito annotamento n. 170 di rep. del 11.04.2007, notaio DALLA PORTA Tiziano, annotato il 24.10.2007 ai n. 43047 R.G./7493 R.P. l'originario importo di mutuo veniva proporzionalmente frazionato e garantito da singole ipoteche.

Ipoteca gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle (**Unità Negoziale n. 17**)

- **F.16, mapp. 903, Sub. 26-27-28**

Importo capitale €. 120.000,00

Importo ipoteca €. 180.000,00

(vedi allegato 9 – domanda di annotazione – frazionamento in quota)

- 2. Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27**

- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14

- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

- 3. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27**

- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14

- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di contro

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903**, Sub. 1-2-23-24-**26-27**
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL – gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F.16, mapp. 903**, Sub. 1-2-23-24-**26-27**
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Attestazione Prestazione Energetica: A seguito Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. RIGO Stefano datato 05.02.2020 – codice identificativo 10126/2020, valido fino al 05.02.2030, l'immobile ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 88,82 KWh/mqanno

(vedi allegato APE – LOTTO 3)

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 903, Sub. 26-27, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 82,17/1000 sulle parti ed impianti comuni.

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 155,70;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 615,97 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente ai Fabbricati "D-E" emesso in data 02.10.2006 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;

(vedi allegato 14– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente ai Fabbricati "D-E" emesso in data 02.10.2006 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.

(vedi allegato 15– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "E" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 04.09.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 06.09.2006 al n. 37049.

(vedi allegato 33 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito
atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - (vedi allegato 18-visura)
- b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - (vedi allegato 19-visura)
- c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - (vedi allegato 20-visura)
- d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - (vedi allegato 21- visura)

Aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 – trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"
 Rilascio in data 06.05.2004 – Pratica edilizia n. 182/2003
 (vedi allegato 22 – permesso di costruire)
2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E
 Rilascio in data 12.10.2004 – Pratica edilizia n. 322/2004
 (vedi allegato 23 – permesso di costruire)
3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 229/2006 del 31.08.2006
 Tipo pratica: Permesso di costruire
 Per lavori: Variante in corso d'opera – Fabbricati "D" e "E"
 Rilascio in data 31.08.2006 – Pratica edilizia n. 229/2006
 (vedi allegato 24 – permesso di costruire)

4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 48807 del 12.12.2006
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Per lavori: Agibilità relativo ai Fabbricati "D" e "E"
 Rilascio in data: 12.12.2006 - Abitabilità prot. n. 48807
 (vedi allegato 25 – certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.903, SUB. 26-27-28

Trattasi di abitazione su due livelli fuori terra più autorimessa e annesso scoperto facente parte di fabbricato del tipo "a schiera" formato da otto alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 2 interno 5 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 903, sub. 26-27-28.

L'area esterna ad uso giardino è completamente recintata con recinzione in muretto con rete metallica e siepe, percorsi esterni e spazi di manovra pavimentati con elementi in massello autobloccante in calcestruzzo con accessi pedonale/carraio dotati di cancelli in ferro.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Pubblica Via attraverso strada asfaltata di uso comune.

Nel suo complesso l'abitazione sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 110,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra : soggiorno, angolo cottura, centrale termica, disimpegno, scala di collegamento al piano superiore e annessa autorimessa;
- Piano primo: disimpegno, camera, bagno, guardaroba e terrazze esterne.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura a due falde del tipo alveolare con elementi aggettanti in legno;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e citofono;
- impianto di riscaldamento "a pavimento" con caldaia autonoma.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

(vedi allegato 34– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 903, Sub. 26-27-28	sup. lorda di pavimento	mq. 110,00	1,00	mq. 110,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5
F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-6**

LOTTO: 004

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE "A SCHIERA"

Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 35 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 904, sub. 4, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 7,0 R.C. € 455,51 - Abitazione
(vedi allegato 36 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 904, sub. 5, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.14,0 R.C. € 31,81 – Autorimessa
(vedi allegato 37 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 903, sub. 6, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 4-5 (corte)

Conformità catastale:

In sede di sopralluogo si è rilevato che la soffitta sviluppa una superficie calpestabile estesa a tutta la pianta dell'edificio contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque fabbricati su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano attualmente concesse in locazione al _____ con contratto di locazione ad uso abitativo datato 11.09.2017 per un canone annuo di €. 3.600,00. Il contratto di locazione ha la durata di anni quattro a partire dal 11.09.2017 fino al 10.09.2021 rinnovabile per altri quattro anni in assenza di disdetta. Da ricerche effettuate non è stata riscontrata la registrazione del suddetto contratto di locazione.

Trattandosi di abitazione facente parte di fabbricato a schiera di recente costruzione, su due livelli fuori terra più soffitta con autorimessa e area giardino di uso esclusivo, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stima il canone d'affitto annuo in €. 6.600,00, pari a €. 550,00/mese e ritiene quindi, che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione al _____ stabilito in €. 3.600,00, pari a €. 300,00/mese, di cui al contratto in premessa, **non possa ritenersi congruo.**
(vedi allegato 38 – contratto di locazione)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO** con sede in VERONA (codice fiscale: 03689960239) contro la società

Rogito n. 334/225 di rep. del 20.07.2007, notaio DALLA PORTA Tiziana, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13.08.2007 ai nn. 34967 R.G./9214 R.P.

gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"

- F. 16, mapp. 904, Sub. 4-5-6-7-8-9-13-14-15
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-31-32-8-47-48-13

(vedi allegato 39 – visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- **F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14**
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P. Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- **F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14**
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- **F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14**
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL –

gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- **F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14**
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: A seguito Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. RIGO Stefano datato 05.02.2020 – codice identificativo 10134/2020, valido fino al 05.02.2030, l'immobile ricade in Classe Energetica "B" con un grado di Prestazione Energetica pari a 87,12 KWh/mqanno

(vedi allegato APE – LOTTO 4)

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 904, Sub. 4-5, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 55,06/1000 sulle parti comuni (proprietà strada).

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 130,01;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 544,85 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente al Fabbricato "A" emesso in data 15.02.2007 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;

(vedi allegato 40– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente al Fabbricato "A" emesso in data 12.02.2007 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.

(vedi allegato 41– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "A" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 14.11.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 21.11.2006 al n. 46535

(vedi allegato 42 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zo-

na C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo si è rilevato che la soffitta sviluppa una superficie calpestabile estesa a tutta la pianta dell'edificio contrariamente a quanto autorizzato nel progetto approvato con permesso di costruire n. 124/2007 del 30.03.2007.

Quest'ultimo infatti prevedeva la realizzazione di una sola porzione di soffitta, della superficie utile di mq. 5.33, mentre la restante porzione risultava "non praticabile".

Al fine di regolarizzare la difformità sopra descritta si dovrà realizzare nuova parete divisoria in prossimità del vano scala al fine di adeguare lo stato dei luoghi al progetto autorizzato.

In alternativa dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune.

Non si dichiara la conformità edilizia.

(vedi allegato 43 - elaborato grafico di progetto)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - (vedi allegato 18-visura)
- b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - (vedi allegato 19-visura)
- c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - (vedi allegato 20-visura)
- d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - (vedi allegato 21- visura)

Aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 - trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"
 Rilascio in data 06.05.2004 - Pratica edilizia n. 182/2003
 (vedi allegato 22 - permesso di costruire)
2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E
 Rilascio in data 12.10.2004 - Pratica edilizia n. 322/2004
 (vedi allegato 23 - permesso di costruire)

3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 124/2007 del 30.03.2007

Tipo pratica: Permesso di costruire
 Per lavori: Variante in corso d'opera – Fabbricato "A"
 Rilascio in data 30.03.2007 – Pratica edilizia n. 124/2007
 (vedi allegato 44 – permesso di costruire)

4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 23948 del 13.06.2007

Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Per lavori: Agibilità relativo al Fabbricato "A"
 Rilascio in data: 13.06.2007 - Abitabilità prof. n. 23948
 (vedi allegato 45 – certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.904, SUB. 4-5-6

Trattasi di abitazione su tre livelli fuori terra più autorimessa e annesso scoperto facente parte di fabbricato del tipo "a schiera" formato da dodici alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 5 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 904 sub. 4-5-6.

L'area esterna ad uso giardino è completamente recintata con recinzione in muretto con rete metallica e siepe, percorsi esterni e spazi di manovra pavimentati con elementi in massello autobloccante in calcestruzzo con accessi pedonale e carraio dotati di cancelli in ferro.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Pubblica Via attraverso percorsi esterni di uso comune.

Nel suo complesso l'abitazione sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 130.00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra : soggiorno, cucina, centrale termica, disimpegno, lavanderia, scala di collegamento al piano superiore e annessa autorimessa;
- Piano primo: disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazze esterne.
- Piano secondo: soffitta accessibile e praticabile

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura a due falde con elementi strutturali in legno lamellare;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle ai piani terra e primo;
- pavimento in legno prefinito al piano soffitta;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma del tipo "a pavimento" ai piani terra e primo e con corpi radianti al piano soffitta.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

(vedi allegato 46- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------

ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 904, Sub. 4-5-6	sup. lorda di pavimento	mq. 130.00	1,00	mq. 130,00	€ 1.100,00
---	----------------------------	------------	------	------------	------------

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

In sede di stima viene contabilizzata solamente la superficie autorizzata della soffitta escludendo la porzione che dagli atti risulta "non praticabile".

- Abitazione al piano terra		= mq. 49.00 (circa)
- Abitazione al piano primo		= mq. 59.00 (circa)
- Autorimessa al piano terra	mq. 16.00 x 0.70	= mq. 11.20 (circa)
- Terrazze/logge ai piani terra-primo	mq. 17.00 x 0.30	= mq. 5.10 (circa)
- Soffitta al piano secondo	mq. 5.00 x 0.50	= mq. 2.50 (circa)
- Area esterna uso giardino	mq. 82.00 x 0,05	= mq. 4.10 (circa)
	Totale superficie commerciale	= mq. 130.90 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 130.00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.).

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI CAORLE

Secondo semestre anno 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Abitazioni civili – Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 1.100,00 a € 1.350,00

Valore unitario adottato = €/mq 1.100,00

8.3 Valutazione

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6
F.16, mapp. 904, Sub. 7-8-9**

LOTTO: 005

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE "A SCHIERA"

Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 35 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 904, sub. 7, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 7,0 R.C. € 455,51 - Abitazione
(vedi allegato 47 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 904, sub. 8, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.14,0 R.C. € 31,81 – Autorimessa
(vedi allegato 48 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 903, sub. 9, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 7-8 (corte)

Conformità catastale:

In sede di sopralluogo si è rilevato che la soffitta sviluppa una superficie calpestabile estesa a tutta la pianta dell'edificio contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque fabbricati su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano attualmente concesse in locazione al _____ con contratto di locazione ad uso abitativo datato 05.04.2016 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 15.07.2016 al n. 5317 per un canone annuo di €. 4.200,00. Il contratto di locazione ha la durata di anni quattro a partire dal 05.04.2016 fino al 04.04.2020 rinnovabile per altri quattro anni in assenza di disdetta.

Trattandosi di abitazione facente parte di fabbricato a schiera di recente costruzione, su due livelli fuori terra con autorimessa e area giardino di uso esclusivo, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stima il canone d'affitto annuo in €. 6.600,00, pari a €. 550,00/mese e ritiene quindi, che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione al _____ stabilito in €. 4.200,00, pari a €. 350,00/mese, di cui al contratto in premessa, **non possa ritenersi congruo.**
(vedi allegato 49 – contratto di locazione)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO** con sede in VERONA (codice fiscale: 03689960239) contro la società Rogito n. 334/225 di rep. del 20.07.2007, notaio DALLA PORTA Tiziana, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13.08.2007 ai nn. 34967 R.G./9214 R.P. gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"

- F. 16, mapp. 904, Sub. 4-5-6-7-8-9-13-14-15

- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-31-32-8-47-48-13

(vedi allegato 39 – visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27

- **F.16, mapp. 904**, Sub. 4-5-7-8-13-14

- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P. Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27

- **F.16, mapp. 904**, Sub. 4-5-7-8-13-14

- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- **F.16, mapp. 904**, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL –

gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- **F.16, mapp. 904**, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

La Giunta Regionale del Veneto con D.G.R.V. 23 dicembre 2014 n. 2569, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n.125 del 30 dicembre 2014, ha istituito il Catasto unico regionale degli impianti termici denominato "CIRCE – Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica" stabilendo che a partire dal 02 gennaio 2015 dovrà essere utilizzato solamente il sistema telematico "CIRCE" per la registrazione e l'aggiornamento dei Libretti di impianto e per la trasmissione dei Rapporti di controllo di efficienza energetica.

Pertanto essendo altresì obbligatori i controlli di efficienza energetica con cadenza annuale gli immobili in oggetto dovevano già essere iscritti al "CIRCE" con codice catasto e chiave.

Per l'immobile in oggetto non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 904, Sub. 7-8, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 57,77/1000 sulle parti comuni (proprietà strada).

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 135,81;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 411,92 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente al Fabbricato "A" emesso in data 15.02.2007 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;

(vedi allegato 40– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente al Fabbricato "A" emesso in data 12.02.2007 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.

(vedi allegato 41– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "A" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 14.11.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 21.11.2006 al n. 46535

(vedi allegato 42 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo si è rilevato che la soffitta sviluppa una superficie calpestabile estesa a tutta la pianta dell'edificio contrariamente a quanto autorizzato nel progetto approvato con permesso di costruire n. 124/2007 del 30.03.2007.

Quest'ultimo infatti prevedeva la realizzazione di una sola porzione di soffitta, della superficie utile di mq. 5.33, mentre la restante porzione risultava "non praticabile".

Al fine di regolarizzare la difformità sopra descritta si dovrà realizzare nuova parete divisoria in prossimità del vano scala al fine di adeguare lo stato dei luoghi al progetto autorizzato.

In alternativa dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune.

Non si dichiara la conformità edilizia.

(vedi allegato 43 - elaborato grafico di progetto)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - (vedi allegato 18-visura)
- b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - (vedi allegato 19-visura)
- c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - (vedi allegato 20-visura)
- d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - (vedi allegato 21- visura)

Aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 – trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"

Rilascio in data 06.05.2004 – Pratica edilizia n. 182/2003

(vedi allegato 22 – permesso di costruire)

2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E
 Rilascio in data 12.10.2004 – Pratica edilizia n. 322/2004
 (vedi allegato 23 – permesso di costruire)
3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 124/2007 del 30.03.2007
 Tipo pratica: Permesso di costruire
 Per lavori: Variante in corso d'opera – Fabbricato "A"
 Rilascio in data 30.03.2007 – Pratica edilizia n. 124/2007
 (vedi allegato 44 – permesso di costruire)
4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 23948 del 13.06.2007
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Per lavori: Agibilità relativo al Fabbricato "A"
 Rilascio in data: 13.06.2007 - Abitabilità prof. n. 23948
 (vedi allegato 45 – certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.904, SUB. 7-8-9

Trattasi di abitazione su tre livelli fuori terra più autorimessa e annesso scoperto facente parte di fabbricato del tipo "a schiera" formato da dodici alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 6 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 904 sub. 7-8-9

L'area esterna ad uso giardino è completamente recintata con recinzione in muretto con rete metallica e siepe, percorsi esterni e spazi di manovra pavimentati con elementi in massello autobloccante in calcestruzzo con accessi pedonale e carraio dotati di cancelli in ferro.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Pubblica Via attraverso percorsi esterni di uso comune.

Nel suo complesso l'abitazione sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 130.00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra : soggiorno, cucina, centrale termica, disimpegno, lavanderia, scala di collegamento al piano superiore e annessa autorimessa;
- Piano primo: disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazze esterne.
- Piano secondo: soffitta accessibile e praticabile

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura a due falde con elementi strutturali in legno lamellare;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle ai piani terra e primo;
- pavimento in calcestruzzo al piano soffitta;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma del tipo "a pavimento" ai piani terra e primo e con corpi radianti al piano soffitta.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.*(vedi allegato 50- documentazione fotografica)*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 904, Sub. 7-8-9	sup. lorda di pavimento	mq. 130,00	1,00	mq. 130,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

In sede di stima viene contabilizzata solamente la superficie autorizzata della soffitta escludendo la porzione che dagli atti risulta "non praticabile".

- Abitazione al piano terra		= mq. 49,00 (circa)
- Abitazione al piano primo		= mq. 59,00 (circa)
- Autorimessa al piano terra	mq. 16,00 x 0,70	= mq. 11,20 (circa)
- Terrazze/logge ai piani terra-primo	mq. 17,00 x 0,30	= mq. 5,10 (circa)
- Soffitta al piano secondo	mq. 5,00 x 0,50	= mq. 2,50 (circa)
- Area esterna uso giardino	mq. 82,00 x 0,05	= mq. 4,10 (circa)
	Totale superficie commerciale	= mq. 130,90 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 130,00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.).

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI CAORLE

Secondo semestre anno 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Abitazioni civili – Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 1.100,00 a € 1.350,00

Valore unitario adottato = €/mq 1.100,00

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Viale Dolomiti n. 15
F.16, mapp. 904, Sub. 13-14-15**

LOTTO: 006

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE "A SCHIERA"

Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, Viale Dolomiti n. 15

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 35 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 904, sub. 13, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 7,0 R.C. € 455,51 - Abitazione
(vedi allegato 51 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 904, sub. 14, piano T Ctg C/6 cl. 8 mq.14,0 R.C. € 31,81 – Autorimessa
(vedi allegato 52 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 903, sub. 15, piano T Bene Comune non censibile ai Sub. 13-14 (corte)

Conformità catastale:

In sede di sopralluogo si è rilevato che la soffitta sviluppa una superficie calpestabile estesa a tutta la pianta dell'edificio contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque fabbricati su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano nella piena disponibilità della società fallita e risultano libere da persone ma non da cose che il quale amministratore unico della società, dichiara essere di terze persone.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO** con sede in VERONA (codice fiscale: 03689960239) contro la società Rogito n. 334/225 di rep. del 20.07.2007, notaio DALLA PORTA Tiziana, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13.08.2007 ai nn. 34967 R.G./9214 R.P. gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"
 - **F. 16, mapp. 904**, Sub. 4-5-6-7-8-9-13-14-15
 - F. 16, mapp. 905, Sub. 7-31-32-8-47-48-13
 (vedi allegato 39 – visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P. Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:
 - F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
 - **F.16, mapp. 904**, Sub. 4-5-7-8-13-14
 - F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
 (vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di
contro Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P. Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:
 - F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
 - **F.16, mapp. 904**, Sub. 4-5-7-8-13-14
 - F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
 (vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di
contro Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P. Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:
 - F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
 - **F.16, mapp. 904**, Sub. 4-5-7-8-13-14
 - F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
 (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL
 gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:
 - F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
 - **F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14**
 - F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

La Giunta Regionale del Veneto con D.G.R.V. 23 dicembre 2014 n. 2569, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n.125 del 30 dicembre 2014, ha istituito il Catasto unico regionale degli impianti termici denominato "CIRCE – Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica" stabilendo che a partire dal 02 gennaio 2015 dovrà essere utilizzato solamente il sistema telematico "CIRCE" per la registrazione e l'aggiornamento dei Libretti di impianto e per la trasmissione dei Rapporti di controllo di efficienza energetica.

Pertanto essendo altresì obbligatori i controlli di efficienza energetica con cadenza annuale gli immobili in oggetto dovevano già essere iscritti al "CIRCE" con codice catasto e chiave.

Per l'immobile in oggetto non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 904, Sub. 13-14, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 58,55/1000 sulle parti comuni (proprietà strada).

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 149,68;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 533,71 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente al Fabbricato "A" emesso in data 15.02.2007 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;

(vedi allegato 40– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente al Fabbricato "A" emesso in data 12.02.2007 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.

(vedi allegato 41– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "A" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 14.11.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 21.11.2006 al n. 46535

(vedi allegato 42 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo si è rilevato che la soffitta sviluppa una superficie calpestabile estesa a tutta la pianta dell'edificio contrariamente a quanto autorizzato nel progetto approvato con permesso

di costruire n. 124/2007 del 30.03.2007.

Quest'ultimo infatti prevedeva la realizzazione di una sola porzione di soffitta, della superficie utile di mq. 5.33, mentre la restante porzione risultava "non praticabile".

Al fine di regolarizzare la difformità sopra descritta si dovrà realizzare nuova parete divisoria in prossimità del vano scala al fine di adeguare lo stato dei luoghi al progetto autorizzato.

In alternativa dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune.

Non si dichiara la conformità edilizia.

(vedi allegato 43 - elaborato grafico di progetto)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - (vedi allegato 18-visura)

b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - (vedi allegato 19-visura)

c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - (vedi allegato 20-visura)

d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - (vedi allegato 21- visura)

Aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà

- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà

- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà

- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 - trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.

- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"

Rilascio in data 06.05.2004 - Pratica edilizia n. 182/2003

(vedi allegato 22 - permesso di costruire)

2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E

Rilascio in data 12.10.2004 - Pratica edilizia n. 322/2004

(vedi allegato 23 - permesso di costruire)

3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 124/2007 del 30.03.2007

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera - Fabbricato "A"

Rilascio in data 30.03.2007 - Pratica edilizia n. 124/2007

(vedi allegato 44 - permesso di costruire)

4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 23948 del 13.06.2007

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: Agibilità relativo al Fabbricato "A"

Rilascio in data: 13.06.2007 - Abitabilità prof. n. 23948
(vedi allegato 45 – certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.904, SUB. 13-14-15

Trattasi di abitazione su tre livelli fuori terra più autorimessa e annesso scoperto facente parte di fabbricato del tipo "a schiera" formato da dodici alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, viale Dolomiti n. 15 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 904 sub. 13-14-15

L'area esterna ad uso giardino è completamente recintata con recinzione in muretto con rete metallica e siepe, percorsi esterni e spazi di manovra pavimentati con elementi in massello autobloccante in calcestruzzo con accessi pedonale e carraio dotati di cancelli in ferro.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Pubblica Via attraverso percorsi esterni di uso comune.

Nel suo complesso l'abitazione sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 130.00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra : soggiorno, cucina, centrale termica, disimpegno, lavanderia, scala di collegamento al piano superiore e annessa autorimessa;
- Piano primo: disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e terrazze esterne.
- Piano secondo: soffitta accessibile e praticabile

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura a due falde con elementi strutturali in legno lamellare;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle ai piani terra e primo;
- pavimento in calcestruzzo al piano soffitta;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma del tipo "a pavimento" ai piani terra e primo e con corpi radianti al piano soffitta.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

(vedi allegato 53– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie rea-	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 904, Sub. 13-14-15	sup. lorda di pavimento	mq. 130.00	1,00	mq. 130,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

In sede di stima viene contabilizzata solamente la superficie autorizzata della soffitta escludendo la porzione che dagli atti risulta "non praticabile".

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2
F.16, mapp. 905, Sub. 7-31-32**

LOTTO: 007

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] e Posti Auto [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, piazza Pier Paolo Pasolini n.9 int.2

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 54 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 905, sub. 7, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 6,0 R.C. € 390,44 - Abitazione
(vedi allegato 55 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 31, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. € 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 56 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 32, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. € 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 57 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque fabbricati su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione al _____ con contratto di locazione ad uso abitativo datato 13.02.2013 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 05.03.2013 al n. 715 per un canone annuo di €. 3.600,00.

Il contratto di locazione ha la durata di anni quattro a partire dal 13.02.2013 fino al 12.02.2017 rinnovabile per altri quattro anni in assenza di disdetta.

Trattandosi di abitazione facente parte di fabbricato condominiale di recente costruzione, su due livelli fuori terra con due posti auto coperti e area giardino di uso esclusivo, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stima il canone d'affitto annuo in €. 6.000,00, pari a €. 500,00/mese e ritiene quindi, che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione al _____ stabilito in €. 3.600,00, pari a €. 300,00/mese, di cui al contratto in premessa, **non possa ritenersi congruo.**
(vedi allegato 58 – contratto di locazione)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA INTESA –s.p.a.-** con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158) contro la società

Rogito n. 79648/30168 di rep. del 29.07.2004, notaio BORDIERI Carlo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.08.2004 ai nn. 30549 R.G./6916 R.P.

gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"

- F. 16, mapp. 211-354-263-561-779-781 della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

A seguito domande successive di annotazione per restrizione dei beni rimane accesa l'ipoteca sull'unità immobiliare catastalmente identificata al **F. 16, mapp. 905, Sub. 32**

2. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO** con sede in VERONA (codice fiscale: 03689960239) contro la società

Rogito n. 334/225 di rep. del 20.07.2007, notaio DALLA PORTA Tiziana, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13.08.2007 ai nn. 34967 R.G./9214 R.P.

gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"

- F. 16, mapp. 904, Sub. 4-5-6-7-8-9-13-14-15

- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-31-32-8-47-48-13**

(vedi allegato 39 – visura ipotecaria)

3. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27

- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14

- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P. Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

5. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di
contro

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P. Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

6. Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL –
gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: A seguito Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. RIGO Stefano datato 06.02.2020 – codice identificativo 10137/2020, valido fino al 06.02.2030, l'immobile ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 70,83 KWh/mqanno

(vedi allegato APE – LOTTO 7)

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 905, Sub. 7-31-32, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 86,50/1000 sulle parti comuni.

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 479,72;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 1.987,70 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 15.02.2007 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;

(vedi allegato 59– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 12.02.2007 dalla Ditta _____ con sede in La Sa-

lute di Livenza.
(vedi allegato 60– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "B" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 14.11.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 21.11.2006 al n. 46537.
(vedi allegato 61 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.
(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.
Si dichiara la conformità edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - (vedi allegato 18-visura)
- b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - (vedi allegato 19-visura)
- c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - (vedi allegato 20-visura)
- d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - (vedi allegato 21- visura)

Arete ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 – trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"
Rilascio in data 06.05.2004 – Pratica edilizia n. 182/2003
(vedi allegato 22 – permesso di costruire)
2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E

Rilascio in data 12.10.2004 – Pratica edilizia n. 322/2004
(vedi allegato 23 – permesso di costruire)

3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 128/2007 del 06.04.2007

Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Variante in corso d'opera – Fabbricato "B"
Rilascio in data 06.04.2007 – Pratica edilizia n. 128/2007
(vedi allegato 62 – permesso di costruire)

4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 23950 del 13.06.2007

Tipo pratica: Certificato di agibilità
Per lavori: Agibilità relativo al Fabbricato "B"
Rilascio in data: 13.06.2007 - Agibilità prof. n. 23950
(vedi allegato 63 – certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.905, SUB. 7-31-32

Trattasi di abitazione su due livelli fuori terra con annesso scoperto e due posti auto coperti facente parte di fabbricato condominiale formato da quattordici alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 2 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 905 sub. 7-31-32.

L'area esterna ad uso giardino è completamente recintata con recinzione in muretto con rete metallica e siepe, marciapiedi in piastrelle con accesso pedonale dotato di cancelli in ferro. L'accesso alla proprietà avviene dalla Pubblica Via attraverso percorsi esterni di uso comune.

Nel suo complesso l'abitazione contraddistinta al Sub. 7 sviluppa una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra : soggiorno, cucina, centrale termica, ripostiglio e scala di collegamento al piano superiore
- Piano primo: disimpegno, due camere, bagno e terrazza esterna.
- Piano secondo: altana con accesso diretto da scala interna.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura alveolare in muricci e tavelloni;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento "a pavimento" con caldaia autonoma.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che il pavimento in legno dell'altana posta al piano secondo necessita di un intervento di manutenzione straordinaria in quanto in parte deteriorato.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

Di pertinenza all'abitazione si rilevano due posti auto coperti, contraddistinti ai Sub. 31-32, con strut-

tura portante costituita da profili in ferro con sovrastante telo di copertura e pavimento drenante con elementi in calcestruzzo forato della superficie complessiva di mq. 25.00.

(vedi allegato 64- documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 65- documentazione fotografica interni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 905, Sub. 7-31-32	sup. lorda di pavimento	mq. 117.00	1,00	mq. 117,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano terra		= mq. 51.00 (circa)
- Abitazione al piano primo		= mq. 51.00 (circa)
- Terrazza/loggia/altana	mq. 19.00 x 0.30	= mq. 5.70 (circa)
- Area esterna uso giardino	mq. 52.00 x 0,05	= mq. 2.60 (circa)
	Sommano	= mq. 110,30 (circa)
- Posti auto scoperti Sub.31-32	mq. 25.00 x 0.25	= mq. 6.25 (circa)
	Totale superficie commerciale	= mq. 116.55 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 117.00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.).

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI CAORLE

Secondo semestre anno 2018

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Abitazioni civili – Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 1.100,00 a € 1.350,00

Valore unitario adottato = €/mq 1.100,00

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1
F.16, mapp. 905, Sub. 8-47-48**

LOTTO: 008

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] e Posti Auto [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, piazza Pier Paolo Pasolini n.9 int. 1

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 54 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 905, sub. 8, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 4 vani 6,0 R.C. €. 390,44 - Abitazione
(vedi allegato 66 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 47, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 67 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 48, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 68 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque fabbricati su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione alla _____ con contratto di locazione ad uso abitativo datato 28.10.2015 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 26.11.2015 al n. 8623 per un canone annuo di €. 3.600,00.

Il contratto di locazione ha la durata di anni quattro a partire dal 28.10.2015 fino al 27.10.2019 rinnovabile per altri quattro anni in assenza di disdetta.

Trattandosi di abitazione facente parte di fabbricato condominiale di recente costruzione, su due livelli fuori terra con due posti auto coperti e area giardino di uso esclusivo, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stima il canone d'affitto annuo in €. 6.000,00, pari a €. 500,00/mese e ritiene quindi, che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione alla _____ stabilito in €. 3.600,00, pari a €. 300,00/mese, di cui al contratto in premessa, **non possa ritenersi congruo.**
(vedi allegato 69 – contratto di locazione)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO** con sede in VERONA (codice fiscale: 03689960239) contro la società
Rogito n. 334/225 di rep. del 20.07.2007, notaio DALLA PORTA Tiziana, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13.08.2007 ai nn. 34967 R.G./9214 R.P.
gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"
- F. 16, mapp. 904, Sub. 4-5-6-7-8-9-13-14-15
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-31-32-8-47-48-13**
(vedi allegato 39 – visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.
Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:
- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P.
Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:
- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL –

gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: A seguito Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. RIGO Stefano datato 06.02.2020 – codice identificativo 10138/2020, valido fino al 06.02.2030, l'immobile ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 82,78 KWh/mqanno

(vedi allegato APE – LOTTO 8)

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 905, Sub. 8-47-48, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 86,50/1000 sulle parti comuni.

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 479,70;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 2.344,06 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 15.02.2007 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;

(vedi allegato 59– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 12.02.2007 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.

(vedi allegato 60– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "B" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 14.11.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 21.11.2006 al n. 46537.

(vedi allegato 61 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito
atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - *(vedi allegato 18-visura)*
 - b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - *(vedi allegato 19-visura)*
 - c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - *(vedi allegato 20-visura)*
 - d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771
RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - *(vedi allegato 21- visura)*
- Aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 - trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"
Rilascio in data 06.05.2004 - Pratica edilizia n. 182/2003
(vedi allegato 22 - permesso di costruire)
2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E
Rilascio in data 12.10.2004 - Pratica edilizia n. 322/2004
(vedi allegato 23 - permesso di costruire)
3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 128/2007 del 06.04.2007
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Variante in corso d'opera - Fabbricato "B"
Rilascio in data 06.04.2007 - Pratica edilizia n. 128/2007
(vedi allegato 62 - permesso di costruire)
4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 23950 del 13.06.2007
Tipo pratica: Certificato di agibilità
Per lavori: Agibilità relativo al Fabbricato "B"
Rilascio in data: 13.06.2007 - Agibilità prot. n. 23950
(vedi allegato 63 - certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.905, SUB. 8-47-48

Trattasi di abitazione su due livelli fuori terra con annesso scoperto e due posti auto coperti facente parte di fabbricato condominiale formato da quattordici alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 9 interno 1 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 905 sub. 8-47-48

L'area esterna ad uso giardino è completamente recintata con recinzione in muretto con rete metallica e siepe, marciapiedi in piastrelle con accesso pedonale dotato di cancelli in ferro.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Pubblica Via attraverso percorsi esterni di uso comune.

Nel suo complesso l'abitazione contraddistinta al Sub. 8 sviluppa una superficie commerciale di mq. 115,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra : soggiorno, cucina, centrale termica, ripostiglio e scala di collegamento al piano superiore
- Piano primo: disimpegno, due camere, bagno e terrazza esterna.
- Piano secondo: altana con accesso diretto da scala interna.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura alveolare in muricci e tavelloni;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento "a pavimento" con caldaia autonoma.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che il pavimento in legno dell'altana posta al piano secondo necessita di un intervento di manutenzione straordinaria in quanto in parte deteriorato.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

Di pertinenza all'abitazione si rilevano due posti auto coperti, contraddistinti ai Sub. 47-48, con struttura portante costituita da profili in ferro con sovrastante telo di copertura e pavimento drenante con elementi in calcestruzzo forato della superficie complessiva di mq. 25,00.

(vedi allegato 64– documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 70– documentazione fotografica interni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 905, Sub. 8-47-48	sup. lorda di pavimento	mq. 121,00	1,00	mq. 121,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8
F.16, mapp. 905, Sub. 9-33-34**

LOTTO: 009

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] e Posti Auto [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, piazza Pier Paolo Pasolini n.8

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 54 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 905, sub. 9, piano 1 Ctg A/2 classe 4 vani 4,0 R.C. € 260,29 - Abitazione
(vedi allegato 71 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 33, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. € 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 72 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 34, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. € 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 73 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque fabbricati su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione al _____ con contratto di locazione ad uso abitativo datato 11.09.2017 per un canone annuo di €. 3.600,00

Da ricerche effettuate non è stata riscontrata la registrazione del suddetto contratto di locazione.

Il contratto di locazione ha la durata di anni quattro a partire dal 11.09.2017 fino al 10.09.2021 rinnovabile per altri quattro anni in assenza di disdetta.

Trattandosi di appartamento facente parte di fabbricato condominiale di recente costruzione, con due posti auto coperti, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stima il canone d'affitto annuo in €. 4.200,00, pari a €. 350,00/mese e ritiene quindi, che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione al _____ stabilito in €. 3.600,00, pari a €. 300,00/mese, di cui al contratto in premessa, **possa ritenersi sostanzialmente congruo** (vedi allegato 74 – contratto di locazione)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA INTESA –s.p.a.-** con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158) contro la società

Rogito n. 79648/30168 di rep. del 29.07.2004, notaio BORDIERI Carlo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.08.2004 ai nn. 30549 R.G./6916 R.P.

gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"

- F. 16, mapp. 211-354-263-561-779-781 della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13 (vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

A seguito annotamento n. 170 di rep. del 11.04.2007, notaio DALLA PORTA Tiziano, annotato il 24.10.2007 ai n. 43047 R.G./7493 R.P. l'originario importo di mutuo veniva proporzionalmente frazionato e garantito da singole ipoteche.

Ipoteca gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle (**Unità Negoziale n. 7**)

- **F.16, mapp. 905, Sub. 9-33-34**

Importo capitale € 100.000,00

Importo ipoteca € 150.000,00

(vedi allegato 9 – domanda di annotazione – frazionamento in quota)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27

- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14

- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____
contro _____

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P. Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27

- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14

- **F. 16, mapp. 905**, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-~~33-34~~-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
- (vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di
contro

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
 - F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
 - **F. 16, mapp. 905**, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-~~33-34~~-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
- (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL –

gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
 - F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
 - **F. 16, mapp. 905**, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-~~33-34~~-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
- (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: A seguito Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. RIGO Stefano datato 06.02.2020 – codice identificativo 10140/2020, valido fino al 06.02.2030, l'immobile ricade in Classe Energetica "D" con un grado di Prestazione Energetica pari a 73,34 KWh/mqanno

(vedi allegato APE – LOTTO 9)

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 905, Sub. 9-33-34, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 65,42/1000 sulle parti comuni.

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 363,44;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 1.495,23 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 15.02.2007 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;
(vedi allegato 59– dichiarazione di conformità)
- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 12.02.2007 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.
(vedi allegato 60– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "B" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 14.11.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 21.11.2006 al n. 46537.

(vedi allegato 61 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - (vedi allegato 18-visura)
- b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - (vedi allegato 19-visura)
- c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - (vedi allegato 20-visura)
- d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - (vedi allegato 21- visura)

Aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 - trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

5. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"
 Rilascio in data 06.05.2004 - Pratica edilizia n. 182/2003
 (vedi allegato 22 - permesso di costruire)
6. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E
 Rilascio in data 12.10.2004 - Pratica edilizia n. 322/2004
 (vedi allegato 23 - permesso di costruire)
7. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 128/2007 del 06.04.2007
 Tipo pratica: Permesso di costruire
 Per lavori: Variante in corso d'opera - Fabbricato "B"
 Rilascio in data 06.04.2007 - Pratica edilizia n. 128/2007
 (vedi allegato 62 - permesso di costruire)

8. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 23950 del 13.06.2007
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Per lavori: Agibilità relativo al Fabbricato "B"
 Rilascio in data: 13.06.2007 - Agibilità prof. n. 23950
 (vedi allegato 63 – certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.905, SUB. 9-33-34

Trattasi di appartamento posto al piano primo facente parte di fabbricato condominiale formato da quattordici alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 905 sub. 9

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla Via Pubblica attraverso percorsi pedonali e vano scala di uso comune.

L'abitazione, contraddistinta al Sub. 9, sviluppa una superficie commerciale di mq. 72,00 (circa) ed è formata da vano unico ad uso cucina-soggiorno, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e terrazza esterna.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura alveolare in muricci e tavelloni;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento "a pavimento" con caldaia autonoma.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

Di pertinenza all'abitazione si rilevano due posti auto coperti, contraddistinti ai Sub. 33-34, con struttura portante costituita da profili in ferro con sovrastante telo di copertura e pavimento drenante con elementi in calcestruzzo forato, della superficie complessiva di mq. 25.00.

(vedi allegato 64– documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 75– documentazione fotografica interni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 905, Sub. 9-33-34	sup. lorda di pavimento	mq. 78.00	1,00	mq. 78,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8
F.16, mapp. 905, Sub. 13-19-20**

LOTTO: 010

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] e Posti Auto [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, piazza Pier Paolo Pasolini n. 8

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 54 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 905, sub. 13, piano 2 Ctg A/2 classe 4 vani 4,0 R.C. € 260,29 - Abitazione
(vedi allegato 76 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 19, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. € 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 77 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 20, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. € 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 78 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque fabbricati su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano nella piena disponibilità della società fallita e risultano libere da persone ma non da cose che il quale amministratore unico della società, dichiara essere di terze persone.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO** con sede in VERONA (codice fiscale: 03689960239) contro la società Rogito n. 334/225 di rep. del 20.07.2007, notaio DALLA PORTA Tiziana, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13.08.2007 ai nn. 34967 R.G./9214 R.P. gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"
 - F. 16, mapp. 904, Sub. 4-5-6-7-8-9-13-14-15
 - **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-31-32-8-47-48-13**
 (vedi allegato 39– visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di
 contro

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P. Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di
 contro

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL
 gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:
 - F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
 - F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
 - **F. 16, mapp. 905**, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
 - F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25
 (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

La Giunta Regionale del Veneto con D.G.R.V. 23 dicembre 2014 n. 2569, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n.125 del 30 dicembre 2014, ha istituito il Catasto unico regionale degli impianti termici denominato "CIRCE – Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica" stabilendo che a partire dal 02 gennaio 2015 dovrà essere utilizzato solamente il sistema telematico "CIRCE" per la registrazione e l'aggiornamento dei Libretti di impianto e per la trasmissione dei Rapporti di controllo di efficienza energetica.

Pertanto essendo altresì obbligatori i controlli di efficienza energetica con cadenza annuale gli immobili in oggetto dovevano già essere iscritti al "CIRCE" con codice catasto e chiave.

Per l'immobile in oggetto non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 905, Sub. 13-19-20, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 68.45/1000 sulle parti comuni.

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 545,16;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 1.640,93 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 15.02.2007 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;

(vedi allegato 59– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 12.02.2007 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.

(vedi allegato 60– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "B" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 14.11.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 21.11.2006 al n. 46537.

(vedi allegato 61 – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - (vedi allegato 18-visura)
- b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - (vedi allegato 19-visura)
- c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - (vedi allegato 20-visura)
- d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - (vedi allegato 21- visura)

Aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 - trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"
 Rilascio in data 06.05.2004 - Pratica edilizia n. 182/2003
 (vedi allegato 22 - permesso di costruire)
2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E
 Rilascio in data 12.10.2004 - Pratica edilizia n. 322/2004
 (vedi allegato 23 - permesso di costruire)
3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 128/2007 del 06.04.2007
 Tipo pratica: Permesso di costruire
 Per lavori: Variante in corso d'opera - Fabbricato "B"
 Rilascio in data 06.04.2007 - Pratica edilizia n. 128/2007
 (vedi allegato 62 - permesso di costruire)
4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 23950 del 13.06.2007
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Per lavori: Agibilità relativo al Fabbricato "B"
 Rilascio in data: 13.06.2007 - Agibilità prot. n. 23950
 (vedi allegato 63 - certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.905, SUB. 13-19-20

Trattasi di appartamento posto al piano secondo facente parte di fabbricato condominiale formato da quattordici alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 905 sub. 13

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla Via Pubblica attraverso percorsi pedonali e vano scala di uso comune.

L'abitazione, contraddistinta al Sub. 13, sviluppa una superficie commerciale di mq. 72,00 (circa) ed è formata da vano unico ad uso cucina-soggiorno, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e terrazza esterna.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura alveolare in muricci e tavelloni;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento "a pavimento" con caldaia autonoma.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

Di pertinenza all'abitazione si rilevano due posti auto coperti, contraddistinti ai Sub. 19-20, con struttura portante costituita da profili in ferro con sovrastante telo di copertura e pavimento drenante con elementi in calcestruzzo forato, della superficie complessiva di mq. 25,00.

(vedi allegato 64- documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 79- documentazione fotografica interni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 905, Sub. 13-19-20	sup. lorda di pavimento	mq. 78,00	1,00	mq. 78,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano primo		= mq. 70,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 7,00 x 0,30	= mq. 2,10 (circa)
	Sommano	= mq. 72,10 (circa)
- Posti auto scoperti Sub. 33-34	mq. 25,00 x 0,25	= mq. 6,25 (circa)
	Totale superficie commerciale	= mq. 78,35 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 78,00 (circa)

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – FRAZIONE OTTAVA PRESA –
Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8
F.16, mapp. 905, Sub. 12-43-44**

LOTTO: 011

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO E POSTI AUTO COPERTI FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE

Abitazione di tipo civile [A/2] e Posti Auto [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Ottava Presa, piazza Pier Paolo Pasolini n.8

Quota e tipologia del diritto

–

– PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

(vedi allegato 54 – elaborato planimetrico)

Foglio 16, particella 905, sub. 12, piano 1 Ctg A/2 classe 4 vani 4,0 R.C. € 260,29 - Abitazione
(vedi allegato 80 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 43, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. € 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 81 – planimetria catastale)

Foglio 16, particella 905, sub. 44, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq.13,0 R.C. € 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 82 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio ad uso residenziale, urbanisticamente denominato "Comparto C2/26", formato da cinque fabbricati su due/tre piani fuori terra posto in frazione di Ottava Presa a circa dieci chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su due/tre livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 6 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione alla

con

Pag. 77

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

contratto di locazione ad uso abitativo datato 03.02.2017 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 30.06.2017 al n. 4870 per un canone annuo di €. 3.600,00.

Il contratto di locazione ha la durata di anni quattro a partire dal 03.02.2017 fino al 02.02.2021 rinnovabile per altri quattro anni in assenza di disdetta.

Trattandosi di appartamento facente parte di fabbricato condominiale di recente costruzione, con due posti auto coperti, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stima il canone d'affitto annuo in €. 4.200,00, pari a €. 350,00/mese e ritiene quindi, che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione al alla _____ stabilito in €. 3.600,00, pari a €. 300,00/mese, di cui al contratto in premessa, **possa ritenersi sostanzialmente congruo** (vedi allegato 83 – contratto di locazione)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA INTESA –s.p.a.-** con sede in Milano (codice fiscale: 00799960158) contro la società

Rogito n. 79648/30168 di rep. del 29.07.2004, notaio BORDIERI Carlo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.08.2004 ai nn. 30549 R.G./6916 R.P.

gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caorle e costituenti la lottizzazione "Comparto "C2/26"

- F. 16, mapp. 211-354-263-561-779-781 della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13 (vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

A seguito annotamento n. 170 di rep. del 11.04.2007, notaio DALLA PORTA Tiziano, annotato il 24.10.2007 ai n. 43047 R.G./7493 R.P. l'originario importo di mutuo veniva proporzionalmente frazionato e garantito da singole ipoteche.

Ipoteca gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle (**Unità Negoziale n. 11**)

- **F.16, mapp. 905, Sub. 12-43-44**

Importo capitale €. 100.000,00

Importo ipoteca €. 150.000,00

(vedi allegato 9 – domanda di annotazione – frazionamento in quota)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27

- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14

- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di _____ contro _____

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27

- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14

- **F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48**

- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di contro

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905**, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-~~43-44~~-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL – gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- **F. 16, mapp. 905**, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-~~43-44~~-47-48
- F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

La Giunta Regionale del Veneto con D.G.R.V. 23 dicembre 2014 n. 2569, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n.125 del 30 dicembre 2014, ha istituito il Catasto unico regionale degli impianti termici denominato "CIRCE – Catasto Impianti e Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica" stabilendo che a partire dal 02 gennaio 2015 dovrà essere utilizzato solamente il sistema telematico "CIRCE" per la registrazione e l'aggiornamento dei Libretti di impianto e per la trasmissione dei Rapporti di controllo di efficienza energetica.

Pertanto essendo altresì obbligatori i controlli di efficienza energetica con cadenza annuale gli immobili in oggetto dovevano già essere iscritti al "CIRCE" con codice catasto e chiave.

Per l'immobile in oggetto non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

Millesimi di proprietà: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 905, Sub. 12-43-44, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 61.54/1000 sulle parti comuni.

Spese condominiali: In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Consuntivo Esercizio 2018" ammontano a €. 342,05;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali ammonta a complessivi €. 1.126,43 (saldo esercizio anno 2018 + preventivo esercizio 2019)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità "impianto elettrico di luce, forza motrice e messa a terra" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 15.02.2007 dalla _____ con sede in Ottava Presa di Caorle;

(vedi allegato 59– dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità "impianto idrico, sanitario, riscaldamento, scarichi, gas" relativamente al Fabbricato "B" emesso in data 12.02.2007 dalla Ditta _____ con sede in La Salute di Livenza.

(vedi allegato 60– dichiarazione di conformità)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente al Fabbricato "B" sono state collaudate dall'ing. BORTOLUZZI

Giampaolo con certificato di collaudo statico datato 14.11.2006 e depositato presso il Comune di Caorle in data 21.11.2006 al n. 46537.

(vedi allegato 6) – certificato di collaudo statico)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 le aree catastalmente identificate al **F. 16, mapp. 903-904-905** ricadono in zona C2/26 "zona di espansione residenziale e turistica di nuova formazione" e le stesse sono ricomprese interamente nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.05.2003 e convenzionato con atto del notaio BORDIERI Carlo n. 77598 di rep. del 17.07.2003.

(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito atto di compravendita n. 78752 di rep. del 27.02.2004, notaio dott. BORDIERI Carlo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

- a) il 10.03.2004 ai nn. 9283 RG/5920 RP - (F. 16, mapp. 211 di are 36.60) - (vedi allegato 18-visura)
- b) il 10.03.2004 ai nn. 9284 RG/5921 RP - (F. 16, mapp. 354 di are 38.20) - (vedi allegato 19-visura)
- c) il 10.03.2004 ai nn. 9285 RG/5922 RP - (F. 16, mapp. 263 di are 37.00) - (vedi allegato 20-visura)
- d) il 10.03.2004 ai nn. 9286 RG/5923 RP e successiva rettifica trascritta il 24.05.2004 ai nn. 19771 RG/12431 RP (F. 16, mapp. 561-779-781 di totali are 34.33) - (vedi allegato 21- visura)

Aree ricadenti nel Piano di Lottizzazione denominato "Comparto C2/26" della superficie catastale complessiva di ha 1.46.13

A seguito di successive operazioni catastali di frazionamento e fusione si costituiscono le seguenti particelle:

- F. 16, mapp. 903 di are 32.92 - corrispondente ai Fabbricati "D-E" in proprietà
- F. 16, mapp. 904 di are 26.82 - corrispondente al Fabbricato "A" in proprietà
- F. 16, mapp. 905 di are 22.99 - corrispondente al Fabbricato "B" in proprietà
- F. 16, mapp. 878-880-883-884-885-887-889-890-893-895-896-898-900 della superficie complessiva di are 53.06 – trasferiti al comune a seguito atto di cessione n. 658 di rep. del 29.01.2008 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 14.02.2008 ai nn. 5616 R.G./3316 R.P.
- F. 16, mapp. 972-992 di totali are 10.34 in proprietà di terzi

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2003 del 06.05.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione della lottizzazione "Comparto C2/26"
 Rilascio in data 06.05.2004 – Pratica edilizia n. 182/2003
 (vedi allegato 22 – permesso di costruire)
2. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 322/2004 del 12.10.2004
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Costruzione di cinque fabbricati contraddistinti con lettere A-B-C-D-E
 Rilascio in data 12.10.2004 – Pratica edilizia n. 322/2004
 (vedi allegato 23 – permesso di costruire)
3. **Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE N. 128/2007 del 06.04.2007
 Tipo pratica: Permesso di costruire
 Per lavori: Variante in corso d'opera – Fabbricato "B"

Rilascio in data 06.04.2007 – Pratica edilizia n. 128/2007
(vedi allegato 62 – permesso di costruire)

4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 23950 del 13.06.2007
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Per lavori: Agibilità relativo al Fabbricato "B"
 Rilascio in data: 13.06.2007 - Agibilità prof. n. 23950
 (vedi allegato 63 – certificato di agibilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 16, MAPP.905, SUB. 12-43-44

Trattasi di appartamento posto al piano primo facente parte di fabbricato condominiale formato da quattordici alloggi, sito in Comune di Caorle – frazione Ottava Presa, Piazza Pier Paolo Pasolini n. 8 e catastalmente identificato al F. 16, mapp. 905 sub. 12
 L'accesso all'unità abitativa avviene dalla Via Pubblica attraverso percorsi pedonali e vano scala di uso comune.

L'abitazione, contraddistinta al Sub. 12, sviluppa una superficie commerciale di mq. 68.00 (circa) ed è formata da vano unico ad uso cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e terrazza esterna.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio con rivestimento esterno "a cappotto" rifinito superficialmente con intonaco "a graffiato";
- solai d'interpiano in latero-cemento;
- copertura alveolare in muricci e tavelloni;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante d'oscuro in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento esterno in tinta legno;
- porte interne in legno tamburato cieche;
- impianto idro-sanitario, elettrico e videocitofono;
- impianto di riscaldamento "a pavimento" con caldaia autonoma.

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione.

Di pertinenza all'abitazione si rilevano due posti auto coperti, contraddistinti ai Sub. 43-44, con struttura portante costituita da profili in ferro con sovrastante telo di copertura e pavimento drenante con elementi in calcestruzzo forato, della superficie complessiva di mq. 25.00.

(vedi allegato 64– documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 84– documentazione fotografica interni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E ACCESSORI F.16, Mapp. 905, Sub. 12-43-44	sup. lorda di pavimento	mq. 75.00	1,00	mq. 75,00	€ 1.100,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

**Beni in Comune di CAORLE (VE) – LOC. PORTO SANTA MARGHERITA –
Viale Lepanto
F.40, mapp. 1038, Sub. 1-25**

LOTTO: 012

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

NEGOZIO E POSTO AUTO SCOPERTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE

Negozio di tipo civile [C/1] e Posto auto [C/6] sito in Comune di Caorle (VE), frazione Santa Margherita, via Lepanto

Quota e tipologia del diritto

-

- PROPRIETA' PER L'INTERO

Identificazione catastale (vedi allegato 85 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – visura catastale)

Foglio 40, particella 1038, sub. 1, piano S1 Ctg C/1 cl. 7 mq.180,00 R.C. €. 1.673,32 - Negozio
(vedi allegato 86 – planimetria catastale)

Foglio 40, particella 1038, sub. 25, piano T Ctg C/6 cl. 6 mq. 13,0 R.C. €. 21,48 – Posto auto
(vedi allegato 87 – planimetria catastale)

Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio a destinazione mista, denominato "GARUDA", in completo stato di abbandono, sito in località Porto Santa Margherita, a circa cinque chilometri dal centro turistico-balneare di Caorle

L'immobile, prospiciente l'arenile, è posto tra viale Lepanto, corso Venezia e via dei Loredan.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su più livelli terra con presenza di attività commerciali.

La zona è facilmente raggiungibile sia dall'autostrada "A4 – Trieste/Venezia" che dalla Strada Provinciale n. 59 oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 88– ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari contraddistinte al F.40, mapp. 1038, Sub. 1-25 risultano nella piena disponibilità

della fallita ditta e risultano libere da persone ma non da cose che il quale
 amministratore unico della società, dichiara essere di terze persone.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI** con sede in Torino (codice fiscale: 00875360018) contro

Rogito n. 10377 di rep. del 19.08.2014, Tribunale di Torino, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 30.09.2014 ai nn. 23866 R.G./3621 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- **F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25**

(vedi allegato 89 – visura ipotecaria)

2. Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA –s.p.a.-** con sede in Siena (codice fiscale: 00884060526) contro

Rogito n. 10286 di rep. del 24.10.2016, Tribunale di Venezia, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 04.11.2016 ai nn. 34971 R.G./6351 R.P.

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- **F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25**

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

3. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di
 contro

Rogito n. 580/2018 di rep. in data 23.02.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 19.03.2018 ai nn. 8869 R.G./6212 R.P. Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- **F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25**

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

4. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di
 contro

Rogito n. 2591 di rep. in data 12.10.2018, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.2018 ai nn. 35446 R.G./24099 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
- F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
- F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
- **F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25**

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5. Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento n. 12/2019 di rep del 04.04.2019, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 19.08.2019 ai nn. 29038 R.G./20127 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL –
 gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Caorle:

- F.16, mapp. 903, Sub. 1-2-23-24-26-27
 - F.16, mapp. 904, Sub. 4-5-7-8-13-14
 - F. 16, mapp. 905, Sub. 7-8-9-12-13-19-20-31-32-33-34-43-44-47-48
 - **F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25**
- (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica. (trattasi di fabbricato in completo stato di abbandono)

Certificato di Destinazione Urbanistica:

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caorle in data 30.08.2019 al n. di prot. 030310 l'area catastalmente identificata al **F. 16, mapp. 1038** ricade in zona "Aree private per attrezzature di interesse comune per il gioco e lo sport"
(vedi allegato 17 - certificato di destinazione urbanistica)

Collaudo Statico:

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. LORENZI Paolo con certificato di collaudo statico datato 21.05.1982
(vedi allegato 90 – certificato di collaudo statico)

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari contraddistinte al F. 16, mapp. 1038, Sub. 1-25, compete la quota di proprietà indivisa pari a complessivi 85.385/1000 sulle parti ed impianti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Conformità edilizia:

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale intestatario

a seguito atto di compravendita n. 449 di rep. del 03.10.2007, notaio dott.ssa DALLA PORTA Tiziana, registrato a Portogruaro il 16.10.2007 al n. 2195 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 23.10.2007 ai nn. 43014 R.G./24573 R.P.

(vedi allegato 91 – atto di compravendita)

(vedi allegato 92 – visura ipotecaria)

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 132/79 del 28.12.1979

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato per attrezzature varie su area a "verde attrezzato"

Rilascio in data 28.12.1979 – Concessione edilizia n. 132/79

(vedi allegato 93 – concessione edilizia)

2. Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 145/83 del 27.05.1983

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Per lavori: Variante in corso d'opera alla concessione n. 132/79

Rilascio in data 27.05.1983 – concessione edilizia n. 145/83

(vedi allegato 94 – concessione edilizia)

3. Identificativo: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 04.07.1983

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità
 Per lavori: Costruzione di fabbricato di cui alle concessioni edilizie n. 132/79 e n. 145/83
 Rilascio in data: 04.07.1983
(vedi allegato 95 – certificato di agibilità)

4. **Identificativo:** DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' del 29.04.2008 prot. 15729

Tipo pratica: dichiarazione di inagibilità
 Rilascio in data: 29.04.2008 – dichiarazione prot. 15729
(vedi allegato 96 – dichiarazione di inagibilità)

DESCRIZIONE

UNITA' IMMOBILIARI CATASTALMENTE IDENTIFICATE AL F. 40, MAPP.1038, SUB. 1-25

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale con annesso posto auto scoperto, facente parte di fabbricato a destinazione mista denominato "Garuda", sito in Comune di Caorle – località Porto Santa Margherita, viale Lepanto e catastalmente identificato al F. 40, mapp. 1038, Sub. 1-25

Allo stato attuale l'immobile risulta in completo stato di abbandono, delimitato da recinzione di cantiere, e dichiarato inagibile dal Comune di Caorle con dichiarazione di inagibilità prot. 15729 del 29.04.2008.

L'unità immobiliare, posta al piano scantinato, sviluppa una superficie di mq. 200.00 (circa) ed è formata da un ampio locale ad uso commerciale con annessi servizi igienici in completo stato di abbandono/degrado con impianti idro-sanitario, elettrico non funzionanti.

(vedi allegato 97– documentazione fotografica esterni)
(vedi allegato 98 – documentazione fotografica interni)

Si segnala che in data 22.05.2017 al prot. 16276 è stato presentato un accordo di pianificazione per la trasformazione urbanistica dell'area al fine di realizzare un complesso residenziale o con prevalente destinazione residenziale e con delibera della Giunta Comunale n. 244 del 08.11.2018 l'amministrazione comunale accoglieva la suddetta proposta.

(vedi allegato 95 – comunicazione)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UNITA' COMMERCIALE F.40, Mapp. 1038, Sub. 1-25	sup. lorda di pavimento	mq. 200.00	1,00	mq. 200,00	€ 800,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

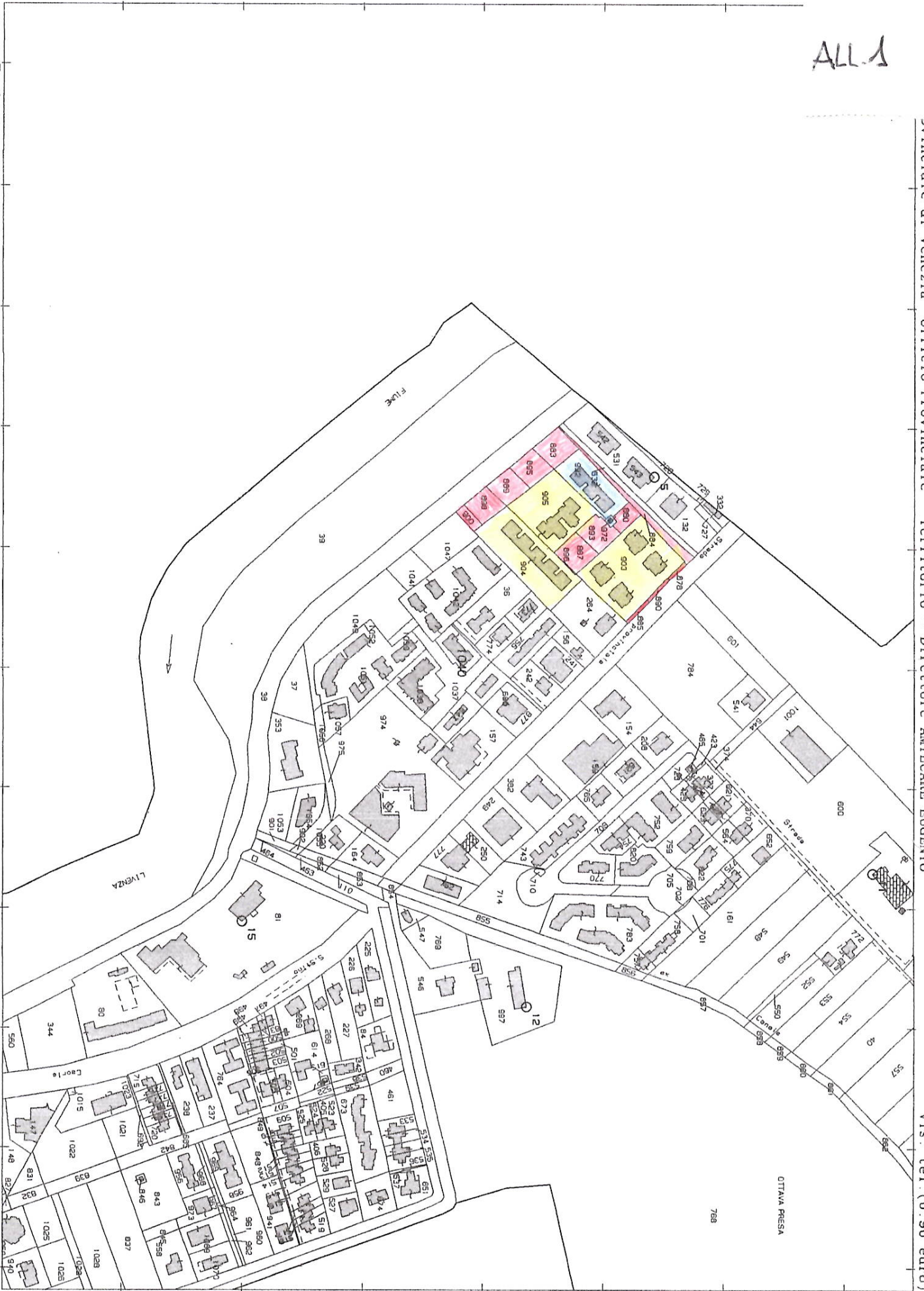
La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;

ALLA

E=13400

I Particella: 1040



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2019

Data: 24/07/2019 - Ora: 10.16.10

Segue

Visura n.: T58886 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione:
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		16	903	✓1		LOTTO 1	A/2	4	4,5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte**: 78 m ²	Euro 292,83	VIA DOLOMITI SNC piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2		16	903	✓2		LOTTO 1	C/6	8	15 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 34,09	VIA DOLOMITI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
3		16	903	✓23		LOTTO 2	C/6	8	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 34,09	VIA DOLOMITI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
4		16	903	✓24		LOTTO 2	A/2	4	4,5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte**: 78 m ²	Euro 292,83	VIA DOLOMITI SNC piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
5		16	903	✓26		LOTTO 3	A/2	4	4,5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte**: 78 m ²	Euro 292,83	VIA DOLOMITI SNC piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
6		16	903	✓27		LOTTO 3	C/6	8	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 34,09	VIA DOLOMITI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 18/12/2007 con prot. n. VE0237535/2007 del 07/09/07

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 18/12/2007 con prot. n. VE0237535/2007 del 07/09/07

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 18/12/2007 con prot. n. VE0237535/2007 del 07/09/07

ALL. 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2019

Data: 24/07/2019 - Ora: 10.16.11

Segue

Visura n.: T58886 Pag: 2

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 18/12/2007 con prot. n. VE0237535/2007 del 07/09/07

Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 18/12/2007 con prot. n. VE0237535/2007 del 07/09/07

Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 18/12/2007 con prot. n. VE0237535/2007 del 07/09/07

Totale: vani 13,5 m² 45 Rendita: Euro 980,76

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 17/11/2006 protocollo n. VE0208512 in atti dal 17/11/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3105.1/2006)			

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		16	904	4			A/2	4	7 vani	Totale: 118 m ² Totale escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 455,51	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		16	904	5			C/6	8	14 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 31,81	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		16	904	7			A/2	4	7 vani	Totale: 118 m ² Totale escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 455,51	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
4		16	904	8			C/6	8	14 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 31,81	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2019

Data: 24/07/2019 - Ora: 10.16.11

Segue

Visura n.: T58886 Pag: 3

5	16	904	13	LOTTO 6	A/2	4	7 vani	Totale: 118 m ² Totale escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 455,51	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
6	16	904	14	LOTTO 6	C/6	8	14 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 31,81	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Notifica: effettuata il 07/06/2007 con prot. n. VE0125018/2007 del 17/04/07

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Notifica: effettuata il 07/06/2007 con prot. n. VE0125018/2007 del 17/04/07

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 5: Notifica: effettuata il 07/06/2007 con prot. n. VE0125018/2007 del 17/04/07

Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 21 m² 42 Rendita: Euro 1.461,96

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/03/2007 protocollo n. VE0097910 in atti dal 16/03/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 735.1/2007)			

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2019

Data: 24/07/2019 - Ora: 10.16.11

Segue

Visura n.: T58886 Pag: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		16	905	7		LOTTO 7	A/2	4	6 vani	Totale: 116 m ² Totale escluse aree scoperte**: 105 m ²	Euro 390,44	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		16	905	8		LOTTO 8	A/2	4	6 vani	Totale: 110 m ² Totale escluse aree scoperte**: 94 m ²	Euro 390,44	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
3		16	905	9		LOTTO 9	A/2	4	4 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 260,29	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
4		16	905	12		LOTTO 11	A/2	4	4 vani	Totale: 68 m ² Totale escluse aree scoperte**: 65 m ²	Euro 260,29	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
5		16	905	13		LOTTO 10	A/2	4	4 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 260,29	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
6		16	905	19		LOTTO 10	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		16	905	20		LOTTO 10	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		16	905	31		LOTTO 7	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9		16	905	32		LOTTO 7	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2019

Data: 24/07/2019 - Ora: 10.16.11

Segue

Visura n.: T58886 Pag: 5

10	16	905	33	LOTTO 9	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11	16	905	34	LOTTO 9	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12	16	905	43	LOTTO 11	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
13	16	905	44	LOTTO 11	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
14	16	905	47	LOTTO 8	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
15	16	905	48	LOTTO 8	C/6	6	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 21,48	PIAZZA PIER PAOLO PASOLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Notifica: effettuata il 07/06/2007 con prot. n. VE0125018/2007 del 17/04/07

Immobile 2: Notifica: effettuata il 07/06/2007 con prot. n. VE0125018/2007 del 17/04/07

Immobile 3: Notifica: effettuata il 07/06/2007 con prot. n. VE0125018/2007 del 17/04/07

Immobile 4: Notifica: effettuata il 07/06/2007 con prot. n. VE0125018/2007 del 17/04/07

Immobile 5: Notifica: effettuata il 07/06/2007 con prot. n. VE0125018/2007 del 17/04/07

Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 9: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 10: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2019

Data: 24/07/2019 - Ora: 10.16.11

Segue

Visura n.: T58886 Pag: 6

Immobile 11: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 12: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 13: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 14: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 15: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 24 m² 130 Rendita: Euro 1.776,55

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA [COSTITUZIONE del 16/03/2007 protocollo n. VE0097963 in atti dal 16/03/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 738.1/2007)			

4. 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	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana				Cens.	Zona			Catastale			Dati derivanti da	
1		40	1038	1		LOTTO 12	C/1	7	180 m ²	Totale: 204 m ²	Euro 1.673,32	VIALE LEPANTO piano: S1; VARIAZIONE del 21/12/2016 protocollo n. VE0168594 in atti dal 21/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 80029.1/2016)	Annotazione
2		40	1038	25		LOTTO 12	C/6	6	13 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 21,48 L. 41.600	VIALE LEPANTO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2856/1984

Immobile 2: Annotazione: scheda n. 2877/84

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2019

Data: 24/07/2019 - Ora: 10.16.11

Segue

Visura n.: T58886 Pag: 7

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/10/2007 Repertorio n.: 449 Rogante: DALLA PORTA TIZIANA Sede: SAN STINO DI LIVENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24573.1/2007)			