

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

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **313/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 002**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 0434376015  
**Email:** andrea@studiopizzioli.it  
**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 24 agosto 2015, nell'Esecuzione Immobiliare n° 313/2014, il sottoscritto dott. ing. PIZZIOLI ANDREA, [REDACTED] [REDACTED] con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pordenone al n° 27/B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 4 settembre 2015, avanti al Giudice stesso, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

## ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in data 13 ottobre 2015 alle ore 15:00, previo accordo telefonico, alla presenza del signor [REDACTED] e del collaboratore del Sostituto del Custode, geom. Andrea Falomo, vengono iniziate le operazioni peritali rivolte al rilievo dimensionale, descrittivo e fotografico dei beni staggiti;
- in tempi successivi vengono completate le operazioni di rilievo dei beni nonché la verifica topografica della localizzazione degli stessi avendo riscontrato delle anomalie rispetto alla cartografia catastale, come dimostrato in **allegato n° 8**;
- in tempi diversi vengono effettuate le visure e ricerche ipotecarie-catastali storiche presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio sezione Catasto e sezione Servizio di Pubblicità Immobiliare in Venezia, e vengono tratte le copie degli atti attestanti la titolarità dei beni nel corso dell'ultimo 20ennio;
- sempre in tempi diversi, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caorle, vengono accertati e prodotti i provvedimenti edilizi che hanno interessato in manufatti nonché la documentazione relativa all'attuale strumento urbanistico.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile oggetto d'esecuzione insiste in comune di Caorle, nota e caratteristica località balneare, in provincia di Venezia, situata tra le foci dei fiumi Livenza e Lemene, con affaccio sul Mare Adriatico a nord est

della Laguna di Venezia fra le località turistiche di Eraclea e di Bibione.

Esso sorge immediatamente a nord della confluenza dei canali " Revedoli", via d'acqua che si collega al fiume Piave, " Livenza Morta", via d'acqua proveniente da S. Giorgio di Livenza, originando " Canale Commessera", via d'acqua che conduce al fiume Livenza e quindi al Mar Adriatico, in località Porto S. Margherita, oppure, proseguendo su altre vie d'acqua, raggiunge il fiume Tagliamento.

Queste vie d'acqua o idrovie costituiscono la delimitazione del territorio comunale di Caorle con il territorio comunale di Eraclea e San Giorgio di Livenza e fanno parte della " Litoranea Veneta" che collegano la laguna di Venezia con Grado.

Quanto in esame sorge ad est dalla frazione di Brian del comune di Eraclea, dalla quale è separato dalla confluenza delle vie d'acqua testé descritte, comunque raggiungibile tramite via carraia corrente su ponte, al cui lato di valle sono presenti le chiuse per la regolarizzazione dei flussi d'acqua.

Esso dista ca. mt. 5500 ad ovest del centro storico di Caorle e a ca. mt 2700 a nord est della località di Duna Verde e a ca. mt 3100 a nord ovest della località di Porto S. Margherita, queste due ultime note località per vacanze estive.

L'ambito si colloca ai bordi di un contesto prettamente agricolo coltivato a seminativo non arborato, tipico della zona di bonifica del Veneto Orientale, con estensione lungo le direttrici nord ed est, mentre lungo il lato nord-ovest si sviluppa un boschetto d'essenze varie che costituisce quinta tra il canale "Commessera" e l'ambito stesso.

## CONSISTENZA IMMOBILIARE

La consistenza immobiliare oggetto di stima è costituita da:

- 1) proprietà [REDACTED]
  - edificio destinato, al piano terra, ad attività di ristorazione e da abitazione al piano primo, con annesso corpo isolato, ma nelle immediate vicinanze, di classico " casone" tipico della località;
  - modesto manufatto, a corpo isolato, destinato a magazzino; questa struttura, non inserita in mappa, risulta, previo rilievo con restituzione in mappa, ubicata a cavallo del sedime demaniale, dell'area pertinenziale di competenza e dell'area pertinenziale al fabbricato F. 30 mapp. 44, quindi priva di valore essendo soggetta alla demolizione.
- 2) proprietà [REDACTED]
  - vetusta abitazione, a corpo isolato, in condizioni fatiscenti, inagibile.

Il tutto sorge in unico ambito su di un'area ad andamento pianeggiante, parte a fondo sterrato e parte a fondo erboso con modesta piantumazione, quale giardino annesso all'attività di ristorazione.

Si precisa che il compendio immobiliare appena descritto è conterminato a lato nord-ovest da area demaniale il cui confine non è delimitato e certo.

Dalla lettura della mappa catastale emerge che il fabbricato F. 30 mapp. 44, sorge nelle immediate vicinanze del confine sud-ovest delimitante l'area pertinenziale, ma di fatto, come accertato da rilievo, tra il fabbricato ed il confine, materializzato da recinzione in pali di cemento e legno con frapposta rete metallica, si estende un'area di maggior estensione, ca. mt. 8,00 sistemata a giardino, costituente corte pertinenziale.

Parallelamente alla su detta recinzione corre a circa mt. 4,00 altra recinzione, di medesima caratteristica costruttiva, delimitanti una canalina di scolo delle acque.

Tale morfologia si estende pure nella delimitazione del confine sud-ovest della superficie pertinenziale della particella n° 158.

Inoltre la quota campagna, su cui sorgono entrambe le unità staggite corre ad una quota superiore rispetto all'area opposta raccordandosi allo scolo sottostante tramite una scarpata.

Sempre in funzione del rilievo, all'uopo reso e riferito al corpo di fabbrica mapp. 158, si è accertato che il manufatto ripostiglio sorge per la maggior parte in area demaniale e che il fabbricato mapp. 44 non è correttamente rappresentato in cartografia catastale.

La non corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto, molto probabilmente è motivata che il confine in discussione delimita anche il confine del territorio di due comuni, quali Caorle ed Eraclea, con i rispettivi fogli di mappa che, in generale, difficilmente coincidono.

Altresì non è chiara la situazione di diritto, infatti, in quel tratto, insistente nel territorio del comune di Eraclea, lungo il fronte dell'immobile, all'epoca della formazione della nuova mappa correva un canale, oggi sostituito, in tempi non certi, da un'area bonificata e sistemata a boschetto con arbusti e piantagioni spontanee in stato d'incolto.

Pertanto una tale situazione protrattasi nel tempo ha comportato una diversa morfologia dei luoghi, che comunque deve essere regolarizzata sotto l'aspetto giuridico con l'acquisizione, previa istanze di rito, dei sedimi demaniali in possesso di fatto, oppure rientrare nei confini così come riportati in mappa catastale.

Quanto testé descritto è evidenziato in **allegato n° 8**.

## **INDICE SINTETICO**

### **1. Dati Catastali**

**Bene:** via Brian, 13 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico ed attività di ristorazione

**Dati Catastali:**



- Foglio 30, particella 158, subalterno 4, indirizzo strada Brian n. 13, piano T-1, comune B642, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie mq. 102, totale escluse aree scoperte mq. 93 rendita € 249,25
- Foglio 30, particella 158, subalterno 5, indirizzo strada Brian n. 13, piano S1-T, comune B642, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 216, superficie catastale 250, rendita € 1.784,87

In sede di operazioni peritali è stata resa variazione per modifiche forometriche e di consistenza in particolare non erano stati calcolati pergolati esterni:

Foglio 30 mapp. 158 subalterno 5, indirizzo strada Brian n. 13, piano S1-T, comune B642, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 260, superficie catastale 285, rendita € 2.148,46

- Foglio 30, particella 158, subalterno 6, indirizzo strada Brian n. 13, piano T, comune B642, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie mq. 70, totale escluse aree scoperte mq. 61, rendita € 78,76

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:**



In regime di comunione legale



In regime di comunione legale

- Foglio 30, particella 44, subalterno 2, indirizzo strada Brian (catastalmente via Saetta, 15), piano T, comune B642, categoria A/4, classe 2, consistenza 7, rendita € 260,29

## 2. Possesso

**Bene:** via Brian, 13 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo di proprietà

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero fabbricato fatiscente inabitabile

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Brian, snc - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Brian, 13 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** EQUITALIA POLIS S.p.A. e BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Brian, 13 - Caorle (Venezia)

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 002

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Brian, 13 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** ai fini edilizi urbanistici non pendono provvedimenti

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** ai fini edilizi urbanistici non pendono provvedimenti

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Brian, 13 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** vedasi capitolo " altre limitazioni"

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** vedasi capitolo " altre limitazioni"

**8. Prezzo**

**Bene:** via Brian, 13 - Caorle (Venezia)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 247.156,30

**Prezzo da occupato:** € 247.156,30

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 19.350,00

**Prezzo da occupato:** € 19.350,00



Beni in Caorle (Venezia)

Località/Frazione

via Brian, 13

Lotto: 001

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] e locale di ristorazione [C1]

sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021 frazione: Brian, strada Brian 13

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 30, particella 158, subalterno 4, indirizzo strada Brian n. 13, piano T-1, comune B642, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, superficie 102, rendita € 249,25

Note: all'unità immobiliare compete corte comune sub 7 congiuntamente all'unità sub 5 - veda-  
si elaborato planimetrico allegato n° 5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 30, particella 158, subalterno 5, indirizzo strada Brian n. 13, piano S1-T, comune B642, categoria C/1, classe 6, consistenza 260, superficie 285, rendita € 2.148,46 (come da ultima variazione)

Note: all'unità immobiliare compete corte comune sub 7 congiuntamente all'unità sub 4 - vedasi elaborato planimetrico **allegato n° 5**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:



- foglio 30, particella 158, subalterno 6, indirizzo strada Brian n. 13, piano T, comune B642, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5, superficie 70, rendita € 78,76

Note: all'unità immobiliare compete corte esclusiva - vedasi elaborato planimetrico **allegato n° 5**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La scheda catastale relativa al sub 5 non è stata correttamente elaborata rispetto allo stato di fatto; in particolare non è riportata correttamente la forometria e calcolata la consistenza - assenza dei pergolati esterni -; all'uopo, in sede di operazioni peritali, viene resa variazione catastale. Non viene apportata alcuna variazione relativamente ai pergolati esterni ed al sotto-tetto, opere abusive e difformi, in quanto soggette a denuncia di variazione ad avvenuta regolarizzazione.

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

**Caratteristiche zona:** prettamente rurale

**Area urbanistica:** agricola .

**Importanti centri limitrofi:** centri turistici estivi Caorle e sue località ed Eraclea

**Caratteristiche zone limitrofe:** rurali con attigua borgata residenziale chiamata Brian

**Attrazioni paesaggistiche:** ambiente naturale

**Attrazioni storiche:** a ca. Km. 20 Concordia Sagittaria antica colonia romana

**Principali collegamenti pubblici:** servizio automobilistico

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla proprietà

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria resa in funzione di concessione a garanzia di mutuo fondiaria come da atto ricevuto dal notaio Sgorlon Maria di Caorle in data 20 febbraio 2006 rep. n° 20.883, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 febbraio 2006 ai n.ri R.G. 8.310 R.P. 1.996, a favore della Banca Popolare FriulAdria S.p.A. con sede in Pordenone, contro [REDACTED] sopra generalizzati, gravante sull'immobile F. 30 mapp. 44 del comune di Caorle e contro [REDACTED] gravante sugli immobili F. 30 mapp. 158 sub 1-2 oggetto di successiva variazione catastale n° VE0215430 del 16 ottobre 2014 con la quale vengono soppressi e costituita la nuova consistenza nei sub 4-5-6-7 attualmente allibrati, beni immobili tutti in comune di Caorle.

Il mutuo è acceso per un valore capitale d'€ 210.000,00 che oltre spese ed interessi comporta un valore d'€ 315.000,00, per la durata di anni 10.

Segue annotazione di erogazione a saldo con atto ricevuto dal notaio Sgorlon Maria di Caorle in data 15 marzo 2006 rep. n° 20.966, annotato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 maggio 2006 ai n.ri R.G. 18.823 R.P. 3.361.

2) Ipoteca legale iscritta a favore di EQUITALIA POLIS S.p.A. con sede in Napoli, contro [REDACTED] da EQUITALIA POLIS S.p.A. in data 12 aprile 2011 rep. n° . 225/2011, Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 22 aprile 2011 ai nn. R.G. 13.349 R.P.2.632, importo ipoteca: € 52.564,64, importo capitale: € 26.282,32, gravante sugli immobili F. 30 mapp. 158 sub 1-2-3 oggetto di successiva variazione catastale n° VE0215430 del 16 ottobre 2014 con la quale vengono soppressi e costituita la nuova consistenza nei sub 4-5-9-7 attualmente allibrati, beni immobili tutti in comune di Caorle;

3) Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED] sopra [REDACTED] sopra generalizzati, emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 28 ottobre 2014 rep. n. 1.871, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 14 novembre 2014 ai nn. R.G. 28.219 R.P. 20.242; pignoramento trascritto per la somma d'€ 232.986,69 oltre interessi maturandi e spese successive.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Le particelle 154 e 156 sono gravate d'obbligo di destinazione d'uso a favore del comune di Caorle come da atto a rogiti notaio Bordieri del 25 marzo 1986 rep. n° 31.549, trascritto a Venezia il 7 maggio 1986 ai n.ri 8.283/6.162 di formalità.

**4) Titolare/Proprietario:**

4.1 - in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Pasqualis in data 28 dicembre 2000 rep. n° 13.729/5.532

- registrato a Portogruaro in data 17 gennaio 2000 al nn. 62/1/v

- limitazione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data il 18 gennaio 2001 ai nn. R.G. 1.677 R.P. 1.154:

viene costituito a favore del comune di Caorle e contro [REDACTED]

[REDACTED] vincolo ai sensi dell'art. 5 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, il tutto giusta progetto presentato dalla ditta medesima in data 9 marzo 2000 prot. n° 8.789, in relazione al quale è stata rilasciata la concessione edilizia per variante in corso d'opera n° 217/2000, nonché di eventuali successivi ampliamenti. Tale vincolo di inedificabilità viene assunto dalla [REDACTED]

[REDACTED] per se, eredi ed aventi ausa a qualsiasi titolo.

Per maggior chiarezza si allega estratto delle NTA – allegato n° 10

4.2 – con medesimo atto ma trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data il 18 gennaio 2001 ai nn. R.G. 1.678 R.P. 1.155:

a- testo in trascrizione: *viene riservata la seguenti servitù – testo in trascrizione: a gravame delle aree mappali n. 154 e 156 del Foglio 30 in comune di Caorle (acquistati*

dalla società [redacted] ed a favore dell'immobile di cui al mapp. 43 stesso foglio e comune di proprietà della [redacted]

[redacted] nonché a beneficio del fondo attigui oggi appratenti alla stessa, avente ad oggetto l'accesso e il transito attraverso le aree gravate per tutti gli usi e mezzi e per una larghezza di metri 4 (quattro) secondo un percorso che potrà anche variare nel tempo secondo le esigenze del fondo servente, purché venga mantenuta la funzionalità della servitù in parola

b- testo in atto: parti danno atto che l'accesso avviene attraverso le aree mappali n. 153 e 157, stesso foglio e comune, di proprietà della stessa società venditrice, a gravame delle quali viene quindi qui a costituirsi ai sensi dell'art. 1062 c.c. la relativa servitù di accesso e transito, ed inoltre viene qui costituita servitù di parcheggio a gravame del predetto mapp. n. 157 ed a beneficio dell'immobile qui trasferito, servitù che dovrà essere utilizzata ferma restando la viabilità sullo stesso mappale n. 157, nonché la sua eventuale soggezione ad opere e manutenzioni da ore dell'immobile di cui mapp. 43, stesso foglio e comune, di proprietà della società parte del Consorzio di bonifica. In forza del presente atto viene riservata servitù a carico dei mapp. 154 e 156 (ora lustrati 158) del F. 30 del comune di Caorle a favore [redacted]

[redacted] società per azioni, nonché a beneficio dei fondi attigui oggi appartenenti alla stessa, avente ad oggetto l'accesso e il transito attraverso le aree gravate per tutti gli usi e mezzi e per una larghezza di metri 4 (quattro), secondo un percorso che potrà anche variare nel tempo secondo le esigenze del fondo servente, purché venga mantenuta la funzionalità della servitù in parola.

c- osservazione: in nota di trascrizione non viene annotata la servitù a favore l'immobile F. 30 mapp. 44, ceduto con medesimo atto e da medesima venditrice ma ad altra titolarità.

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

====

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

====

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale: =====**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: =====**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===**

**Millesimi di proprietà: ===**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no**

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori: =====**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**1) Titolare/Proprietario:**

**ASSICURAZIONI GENERALI DI TRIESTE ante ventennio**

In forza di ante 20ennio come da atti catastali : partita 22 F. 30 mapp. 45 sub 1-2-3

**2) Titolare/Proprietario:**

dal 25 novembre 1980 al 28 dicembre 2000

- in forza di atto di conferimento di azienda a rogito notaio Arturo Gargano in data 25 novembre 1980 rep. n. 59.629

- registrato a Trieste in data 05 dicembre 1980 al nn. 5.744/1 vol. 191

- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 12 dicembre 1980 ai nn. R.G. 22.612 R.P. 3/18.267-8

**3) Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

- In forza di atto integrativo di dati catastali a rogito notaio Paolo PASQUALIS in data 28 dicembre 2000 rep. nn. 13.728/5.531

- registrato a Portogruaro in data 17 gennaio 2001 al n° . 67/1

- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia.

Note: Con tale atto vengo integrati i dati catastali dell'immobile F. 30 mapp. 45 sub 1, sub 2 e sub 3 già oggetto dell'atto di conferimento d'azienda a rogiti notaio Arturo Gargano di data 25 novembre 1980, rep. n° 59.629, registrato a Trieste il 05 dicembre 1980 al n° 5.744 mod. I vol. 191, trascritto a Venezia il 12 dicembre 1980 ai n.ri 22.612-3/18.267-8 di formaità,

**4) Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 28 dicembre 2000 ad oggi - attuale proprietaria-

- in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Pasqualis in data 28 dicembre 2000 rep. n° 13.729/5.532

- registrato a Portogruaro in data 17 gennaio 2000 al nn. 62/1/v

- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data il 18 gennaio 2001 ai nn. R.G. 1.676 R.P. 1.153;

Note:

Con tale atto viene trasferita la consistenza immobiliare identificata con la descrizione catastale allibrata a quell'epoca, ovvero F. 30 mapp. 45 sub 1, 2 e 3, su pertinenza di are 05.30 mapp. 154 (ex 43/c) di are 19.60 e mapp. 156 (ex 143/a) di are 15.50, oggi lustrati, a seguito di fusione, nel mapp. 158; successivamente con tipo mappale n° 2990.1/2001 del 30 novembre 2001, prot n° 103599, le particelle sono state fuse originando l'attuale mapp. 158.

In tale atto le parti danno atto che l'accesso avviene attraverso le aree mappali n. 153, 157 e 156, stesso foglio e comune, di proprietà della stessa società venditrice, a gravame delle quali viene quindi qui a costituirsi ai sensi dell'art. 1062 c.c. la relativa servitù di accesso e transito.



Tale diritto non risulta trascritto nei pubblici registri.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1.1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie Pratica n° 488/68 del 22 ottobre 1968

Per lavori: modifica di fabbricato adibito a negozio-bar

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. =====

Numero pratica: 1.2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ricostruzione di parte del fabbricato ad uso negozio-bar

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. ==

Rilascio in data 30 settembre 1969 al n. di prot. 329/69

Numero pratica: 1.3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie Pratica n° 365/69 del 5 novembre 1969

Per lavori: Ampliamento a fabbricato già esistente

Oggetto: ampliamento

Abitabilità/agibilità in data 12 febbraio 1970 al n. di prot. 329-365/69

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità si riferisce ai nulla-osta n.ro 329/69 e 365/69, seppur disattendendo il precedente nulla-osta n.° 488/69 del 22 ottobre 1969, deve intendersi comunque rivolta anche a questo nulla-osta.

Numero pratica: 2.0

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Ampliamento cucina, chiusura porticato e realizzazione di magazzino al PT e ripostiglio al 1°P e locale frigo

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 05 novembre 1996 al n. di prot. 33.056

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 2.582,2 importo residuo: € 2.664,68 a conguaglio oltre ad € (16,00+115,00) per bollo e diritti di segreteria

NOTE: L'istanza di condono edilizio viene accolta dalla Commissione Edilizia Integrata (L.R. n° 63/94), verbale n° 239/97 del 30 luglio 1997, subordinatamente alla presentazione di un progetto rivolto alla ristrutturazione per le porzioni retro. Progetto ed opera di cui a provvedimenti abilitativi al successivo punto 3. Il condono non risulta essere stato definito per la mancata emissione dell'importo oblativo a conguaglio. L'importo residuo ed accessori, come sopra quantificati, sono stati comunicati allo scrivente perito estimatore con nota del 12 novembre 2015 prot. n° 37.193 del Dirigente del settore urbanistica ed edilizia privata del comune di Caorle, **allegato n° 7.2.D**

Numero pratica: 3.1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione di adeguamento alle prescrizioni di cui all'autorizzazione ambientale n° 280 del 28 agosto 1997 in forza del parere condono edilizio, annotato al n° 308, punto precedente 2.0

Presentazione in data 25 novembre 1998 al n. di prot. 36.499/4.168

Rilascio in data 27 aprile 1999 al n. di prot. 534/98

Numero pratica: 3.2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione per adeguamento in forza del parere condono edilizio di cui al punto precedente 2.0

Oggetto: variante

Presentazione in data 16 ottobre 1999 al n. di prot. 37.210/4.211

Rilascio in data 16 febbraio 2000 al n. di prot. 366/99

Numero pratica: 3.3

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione per adeguamento in forza del parere condono edilizio di cui al punto precedente 2.0

Oggetto: variante alle concessioni edilizie n° 534/98 e n° 366/99

Presentazione in data 09 marzo 2000 al n. di prot. 8.789

Rilascio in data 17 ottobre 2000 al n. di prot. 217/2000

Abitabilità/agibilità in data 02 agosto 2001 al n. di prot. 30.466/29.165

NOTE: La certificazione di agibilità è stata rilasciata in forza dei seguenti certificati e/o atti necessari:

- certificato emesso dal direttore come richiamato nel certificato agibilità;
- certificato di collaudo statico reso ai sensi della Legge 05-11-1971, n° 1086, depositato presso il comune di Caorle il 23 luglio 2001 al prot. n° 029165;
- dichiarazione di conformità dell'impianto rete distribuzione gas, resa ai sensi dell'art. 9 della legge n° 40/90, depositata presso il comune di Caorle il 23 luglio 2001 al prot. n° 029165;
- dichiarazione di conformità dell'impianto rete interna di distribuzione impianto idrico-sanitario, resa ai sensi dell'art. 9 della legge n° 40/90, depositata presso il comune di Caorle il 23 luglio 2001 al prot. n° 029165;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, resa ai sensi dell'art. 9 della legge n° 40/90, in atti;
- autorizzazione allo scarico prot. 017911 del 11 maggio 2000 pratica n° 16/95;

Numero pratica: 4.0

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Deposito gas di petrolio liquefatto in serbatoio fisso della capacità di litri 2750 corrispondente al punto 4b dell'elenco allegato A al D.M. 16-02-1986

Per lavori: installazione deposito gpl a servizio del fabbricato ad uso commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26 novembre 2001 al n. di prot. 45.962

Rilascio in data 11 aprile 2002 al n. di prot. 38/2002

NOTE: L'installazione è stata oggetto di Certificato di Prevenzione Incendi annotato con pratica n° 47.828 Rif. 4.860 del 07 febbraio 2003 del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Venezia; dalla documentazione prodotta non risulta l'avvenuto rinnovo.

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

Ci si attiene a quanto dichiarato dal direttore dei lavori in sede di agibilità.

#### 7.2 **Conformità urbanistica**

Vedasi paragrafo successivo

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato: vedasi capitolo note sulla conformità	Non specificato
---	-----------------

##### **Note sulla conformità:**

La normativa urbanistica vigente presso il comune di Caorle è regolata da più strumenti correlati l'uno all'altro, precisamente dalla perimetrazione di centri abitati ex art. 4 D.L. 30 aprile 1991 Codice della Strada, dal Piano Assetto del Territorio con attuazione in funzione di Piano d'Intervento, in particolare con disciplina di salvaguardia (da art. 5 ad art 12. – ambiti territoriali d'importanza ambientale art. 9), dalla Legge Regionale Veneto n° 11/2004 che disciplina l'attuazione in assenza dei Piani d'Intervento, dal Piano Regolatore Generale Comunale il quale classifica l'insediamento in zona rurale E2.B con allegate schede di censimento degli edifici esistenti.

Pertanto per un corretto esame e valutazione si allega la documentazione testé citata così come resa dall'Ufficio Tecnico del comune di Caorle.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] con locale destinato ad attività di ristorazione [C1]**

di cui al punto **A**

#### P R E M E S S A

Seppur costituente due unità immobiliari autonome, quindi divisibile, si ritiene comunque mantenere unica consistenza o lotto, in quanto la formazione di due lotti comporterebbe la costituzione di diritti reali, servitù e quant'altro, in commistione tra attività ed abitazione che potrebbero provocare degli inconvenienti di vivibilità ed esercizio reciproco che potrebbero far sorgere delle spiacevoli litigiosità e contenziosi; inoltre la morfologia del compendio configura, come del resto voluto sin dall'impianto, che le due unità immobiliari siano complementari l'una all'altra.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica dell'epoca di costruzione e per quanto desunto dagli elaborati tecnici, l'edificio presenta nella sua struttura originaria muratura in laterizio poggiante su fondazione in calcestruzzo, muratura in calcestruzzo e laterizio nella struttura in ampliamento, solai del tipo latero cemento per i livelli fuori terra ed in lastre di cemento con infrapposto pannello in polistirolo, tipo Predalle, a soffittatura del piano interrato, tetto posto a diverse quote d'imposta, a doppia falda inclinata tipo capanna in solaio del tipo latero cemento con manto di copertura in coppi di laterizio, divisori interni in laterizio, lattineria di gronda in lamiera preverniciata, intonaco esterno a malta del tipo civile e successiva tinteggiatura, impianto smaltimento acque reflue, d'impossibilità di accertamento e verifica sulla conformità di cui all'autorizzazione n° 16/95 del 11 maggio 2000, la quale dispone vasca condensagrassi per le acque provenienti dai secchiali e lavabi, vasca imhoff per le acque luride, ulteriore decantazione di tutte le acque reflue su vasca a tre scomparti e quindi a smaltire con deflusso su scolina, a monte ed a valle dell'ultima decantazione pozzetti d'ispezione e prelievo acque, approvvigionamento idrico con emungimento da pozzo dotato di pompa di sollevamento, combustibile gpl stoccato su serbatoio interrato nelle vicinanze dello stabile per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.

#### LOCALE DI RISTORAZIONE

Dalla morfologia di cui è costituito nonché dai provvedimenti edilizi, emerge che lo stesso è stato edificato in epoche diverse che si ritengono così temporizzate:

- impianto attuale bar e sala da pranzo centrale con soprastante abitazione di cui al successivo capitolo;
- antistante porticato ed ampliamento a lato nord-ovest attualmente destinato a sala da pranzo;
- cucina e servizi annessi in ampliamento nord-est con sottostante interrato.

Si sviluppa completamente al piano terra, esso è costituito da un corpo principale, destinato esclusivamente al servizio dell'utenza, in cui insistono un antistante porticato, fronte sud-ovest, dal quale ci si immette nel locale bar al cui lato destro si estende la sala da pranzo, suddivisa in due zone, seppur tra loro comunicanti, di cui una centrale e l'altra in esposizione sud-ovest/nord-ovest.

Sempre nel corpo d'origine, a lato nord-est è presente un locale retro-bottega, comunicante con la zona bar, con il magazzino o dispensa retro ed il vano scala interno che conduce al piano superiore abitativo, completa questa parte il gruppo servizi igienici per l'utenza, costituito da due vani, di cui uno adeguato all'uso per le persone aventi difficoltà motorie, tutti preceduti da antilatrina comunicante con la sala da pranzo centrale.

Completa l'attività di ristorazione un ulteriore corpo di fabbrica, di più recente costruzione aderente lungo il lato retro, nord-est, del corpo di cui sopra, ove insistono i locali di servizio all'attività quali la cucina, il magazzino-dispensa, uno spogliatoio con annessa antilatrina e servizio igienico d'uso al personale impiegato nell'attività.

Sottostante a questa appendice, ma leggermente traslato rispetto al corpo superiore al fine di garantire la stabilità della struttura preesistente, si estende un piano interrato, accessibile dal magazzino-dispensa, tramite una scala aperta ad unica rampa rettilinea, dove sono presenti due ampi locali, tra loro comunicanti destinato a magazzino-dispensa e dove sono installate alcune celle frigo.

Tutti i locali sono dotati di finestre che garantiscono una idonea aerazione ed illuminazione naturale, mentre tutti i servizi igienici e lo spogliatoio sono ventilati tramite aerazione forzata ed illuminati artificialmente.

Anche le finiture sono del tipo tradizionale e classico dell'epoca di costruzione e si possono così riassumere:

- intonaco interno a malta del tipo civile con tinteggiatura ;
- pavimentazione bar e sala da pranzo in piastrelle 33x33 in ceramica a finitura antichizzata e fugate in cemento colorato e poste in opera in diagonale;
- soffittatura piana ed inclinata arricchita da travi in legno avente solo funzione decorativa;
- pavimentazione del gruppo servizi igienici in piastrelle maiolicate a cromatura uniforme, 20x20 poste in opera ortogonalmente;
- rivestimento delle pareti dei servizi igienici in piastrelle maiolicate a due tonalità 20x20, poste in opera orto-

gonalmente a scacchiera su base dell'altezza di cm. 80 ed in diagonale ad unica tonalità nella parte superiore, altezza complessiva ml. 2,20 dal pavimento;

- apparecchi sanitari installati presso i servizi igienici d'utenza costituiti da vaso a sedere con sciacquone a cassetta esterna e lavabo a mensola con miscelatore a gomito, mentre presso l'antibagno sono installati due lavabi con getto a pedale; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica e rubinetteria in acciaio inox; - pavimentazione cucina, magazzino e servizi annessi in piastrelle maiolicate a cromatura chiara 20x20, a superficie antiscivolo non fugate interrotte da canaline con sovrastante grigliato, idonee alla raccolta ed allo smaltimento delle acque di lavaggio;

- serramenti esterni del locale ristorazione in telaio di legno d'essenza iroco con infrapposto vetro-camera, privi di oscuri;

- rivestimento su tutte pareti interne della cucina in piastrelle maiolicate a cromatura chiara simile alla pavimentazione 20x20 sino ad altezza di ml. 2,40 dal pavimento;

- pavimentazione esterna delimitante i camminamenti d'accesso in piastrelle in ghiaio lavato a due tonalità poste in opera a scacchiera su letto di sabbia;

- serramenti esterni della cucina, magazzino e servizi annessi in telaio in pvc con inserito vetrocamera e retina para insetti;

- serramenti interni presso a cucina e servizi annessi in metallo tagliafuoco nel rispetto delle norme antincendio.

Il locale è riscaldato/raffrescato con un sistema ad aria con unità terminali ventil convettori/faincoil.

I sistemi di generazione sono una caldaia a gas (gpl) e un sistema frigo. Di quest'ultimo non sono disponibili le caratteristiche tecniche.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve intendersi buono. Classe energetica presunta F

#### DATI TECNICI

- locale ristorazione e servizi annessi:

a: principale  $[(19,80 \times 13,19) - (13,30 \times 3,13) - (3,48 \times 3,10)] =$  mq. 208,75 di cui mq. di cui mq. 126,00 a soffittatura piana con altezza utile di ml. 3,04 e mq. 82,00 a soffittatura inclinata, tipo a capanna con altezza utile max di ml. 5,05 al colmo e min ml. 2,70 e ml 3,65 ai lati opposti;

b: porticato  $13,30 \times 3,13 =$  mq. 41,63 con altezza minima di ml. 2,63;

c: cucina e servizi annessi  $14,08 \times 6,00 =$  mq. 84,48 con altezza utile di ml. 3,04;

d: interrato  $14,08 \times 6,17 =$  mq. 86,38 con altezza utile di ml. 2,46;

## CASONE

Esso sorge nelle immediate vicinanze dell'ingresso del compendio e dell'argine del canale Commessera ed è costituito dalla tipica struttura che per decine di secoli, nelle lagune, sugli argini dei fiumi o sparsi per la campagna, la casa, il villaggio, costituiva il riparo dei veneti, agricoltori, pescatori, cacciatori o dediti al vagantivo.

Catastalmente è classificato in tipologia abitativa, ma di fatto, in considerazione della caratteristica d'arredo presente al momento del sopralluogo e dall'assenza dei minimi requisiti di abitabilità in funzione delle moderne esigenze, in particolare l'assenza seppur di un modesto servizio igienico, esso è destinato esclusivamente per l'attività di ristorazione.

A figura geometrica di pianta ad ovale con leggero rientro formando una nicchia ove insiste l'ingresso è delimitato lungo il perimetro da una struttura verticale dell'altezza di cm. 110 per poi restringersi con spioventi assai inclinati sino a raggiungere l'altezza di ca. ml. 6,20 a colmo che si sviluppa lungo l'asse maggiore e sviluppa una superficie coperta di ca. mq. 62,00.

Al centro della struttura è presente il classico focolare in mattoni che caratterizza il manufatto e l'illuminazione ed aerazione dirette, comunque non soddisfacenti, avvengono tramite quattro finestrelle oposte inserite in coppia lungo i lati maggiori.

### ELEMENTI COSTRUTTIVI CARATTERISTICI

- pali e costole lignei per la struttura verticale portante;
- struttura di falda costituita da travi lignei delle dimensioni di cm. 16x16 posti ad interasse di ca. cm. 100; - tamponamento perimetrale interno a vista in perlinato ligneo ad incastro maschio/femmina, quindi guaina ardesiata e rivestimento esterno in canna palustre disposta col fiore verso il basso e sormontata nella parte alta dallo strato superiore successivo;
- pavimentazione in piastrelle gres porcellanato o similare, leggermente fugate; - serramenti in legno con vetro semplice.

Dalla scheda - Localizzazione e destinazione d'uso degli edifici esistenti in zona agricola Z.T.O. "E" – parte integrante della Variante al Piano Regolatore Comunale del 1997 – elaborato 1.A - edificio contraddistinto dal n° 248 - il manufatto risale ad epoca di costruzione posteriore al 1980.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caorle non risulta in atti alcun provvedimento autorizzativo alla costruzione.

L' assenza di ulteriore documentazione probatoria, attestante eventuali periodi antecedenti di costruzione, in



particolare ante 1 settembre 1967, lo stesso è ritenuto edificato in assenza di titolo abilitativo, non sanabile, essendo oltre più ricadente in zona di vincolo ambientale di cui alla Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Galasso).

Tale situazione soggetta l'intero manufatto alla demolizione, che, nella valutazione che si andrà ad esprimere, comporta un valore negativo ovvero un costo da sopportare per la demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta.

#### MAGAZZINO

A corpo isolato, posto tra il locale ristorazione e l'abitazione staggita, insiste, in funzione del rilievo, per la maggior parte su sedime demaniale.

A pianta rettangolare si sviluppa ad unico livello il cui pavimento è posto leggermente sotto quota campagna, muratura in mattoni pieni, copertura in orditura lignea con manto in coppi di laterizio curvi.

Seppur classificato nel quaderno " localizzazione e destinazione d'uso degli edifici esistenti in zona agricola Z.T.O. "E" ", esso non è accatasto e tanto meno può esserlo essendo insistente per la maggior parte su area demaniale, così come dimostrato in **allegato n° 8**

Tale fattispecie priva di valore commerciale il manufatto ovvero esso potrà essere oggetto di sola demolizione oppure se mantenuto dovrà essere preventivamente regolarizzata la proprietà, che comunque in quest'ultima ipotesi senz'altro le spese superano il valore dell'immobile.

Ai fini della presente perizia esso assume un valore pari a zero.

#### ABITAZIONE

Insiste al piano primo, sovrastante a porzione del locale ristorazione, si sviluppa, nel corpo principale, a forma rettangolare i cui asse maggiore corre in direzione sud-est/ nord-ovest ovvero, con appendice in ampliamento a lato sud-est/nord-est .

L'abitazione trova accesso dal piano terra tramite una rampa di scala interna a sviluppo quadrangolare che immette direttamente al corridoio interno, dal quale si raggiungono tutti i locali, quali, in primo luogo, la cucina con annesso soggiorno e a seguire le due camere da letto, tutti in esposizione sud-ovest.

Alle estremità del corridoio sono presenti un bagno, in prossimità delle camere ed un ripostiglio nelle immediate vicinanze dell'ingresso; altro ripostiglio è presente a lato opposto del corridoio ed aderente al vano scala. Dal corridoio, inoltre, a lato opposto dei locali principale, si accede ad un ampio terrazzo, delimitato nel suo perimetro dal corpo dell'abitazione nonché dal tetto di copertura della restante parte della trattoria non sovrastata dall'abitazione.

Presso porzione del sotto-tetto a copertura della cucina e del magazzino, è stato ricavato un monolocale con

annesso bagno e ripostiglio-locale tecnico, accessibile dalla terrazza.

Quest'ultima consistenza è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo non rispettando i requisiti igienico sanitari quindi non è sanabile quindi dovrà essere ripristinata in funzione dei provvedimenti edilizi autorizzati- vi rilasciati ovvero a semplice sotto tetto non accessibile.

Per quanto sopra questa consistenza non sarà oggetto di stima, al contrario verranno detratte spese ed oneri necessari alla rimessa in pristino. Le finiture dell'unità abitative sono sommariamente costituite da:

- intonaci interni a malta del tipo civile e successiva tinteggiatura;
- pavimentazione locali giorno e notte in piastrelle maiolicate poste in opera in senso obliquo;
- serramenti esterni in profilo pvc con inserimento di vetro camera ed oscuramento con avvolgibili a do-ghe orizzontali;
- serramenti interni costituiti da porte ad unica anta in legno tamburato con rimessa in compensato di pioppo e quindi tinto a smalto;
- rivestimento alle pareti e pavimentazione del bagno in piastrelle maiolicate di tonalità chiara;
- apparecchi sanitari in ceramica con rubinetteria a miscelatore in acciaio inox idonea alla fornitura di acqua calda e fredda, costituiti da vaso a sedere con sciacquone a cassetta esterna muro, bidet, lavabo con colonna, doccia con box e vasca in acciaio smaltato;
- impianto elettrico corrente sotto traccia e costituito da punti, luce, prese e commutatori, prese TV ecc. idoneo all'uso per cui è stato realizzato;
- impianto di riscaldamento in elementi scaldanti in acciaio a piaste unite e generatore con caldaia a gas (gpl);
- impianto di raffrescamento a split
- impianto idrico sanitario, non desumibile la tipologia delle tubazioni.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve intendere buono. Classe energetica presunta F/G

#### DATI TECNICI

L'abitazione sviluppa una superficie lorda pari a mq. 90,02 con altezza utile di m. 2,78, a cui vanno ad aggiungersi ca. mq. 10,00 del ripostiglio annesso avente altezza max di m. 2,89 e min di ml. 1,82, il vano scala d'accesso di mq. 10,79, il terrazzo fronte di mq. 21,00 ed il terrazzo retro di mq 30,00.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **vesai prospetto a seguire**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ristorazione	sup lorda di pavimento	208,75	1,00	208,75	€ 900,00
servizi per l'attività di ristorazione	sup lorda di pavimento	84,48	0,70	59,14	€ 900,00
porticato	sup lorda di pavimento	41,63	0,33	13,74	€ 900,00
casone	sup lorda di pavimento	62,00	0,80	49,60	€ 0,00
abitazione	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00	€ 900,00
terrazze annesse all'abitazione	sup lorda di pavimento	51,00	0,25	12,75	€ 900,00
ripostiglio	sup lorda di pavimento	10,00	0,40	4,00	€ 900,00

magazzino in corpo staccato	sup lorda di pavimento	20,00	0,33	6,60	€ 0,00
-----------------------------------	---------------------------	-------	------	------	--------

444,58

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale-Commerciale

Sottocategoria: Intero Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

8.1 Criterio di stima: comparativa

8.2 Fonti di informazione: Agenzie immobiliari del luogo

8.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equiva- lente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ristorazione	281,63	€ 900,00	€ 253.467,00
abitazione	106,75	€ 900,00	€ 96.075,00
casone	49,60	€ 900,00	€ 0,00
magazzino staccato	6,60	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 349.542,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 349.542,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 349.542,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	444,58	€ 349.542,00	€ 349.542,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 87.385,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	
Altri costi:	
- demolizione pergolati comprensiva di smaltimento con relativi oneri del materiale di risulta alle pubbliche discariche;	
- demolizione del manufatto magazzino comprensiva di smaltimento con relativi oneri del materiale di risulta alle pubbliche discariche;	
- demolizione del casone comprensiva di smaltimento con relativi oneri del materiale di risulta alle pubbliche discariche;	
- ripristino del sotto tetto	€ 15.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 247.156,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 247.156,50

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caorle (Venezia) CAP: 30021 frazione:

Brian, strada Brian snc

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione legale

[REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Note: la descrizione catastale su riportata varia rispetto a quella riporta in atti di pignoramento (foglio 30, particella 44, subalterno 2, indirizzo strada Brian -catastalmente via Saetta, 15- piano T, comune B642, categoria A/4, classe 2, consistenza 7, rendita € 260,29) in quanto in sede di operazioni peritali è stata prodotta denuncia di variazione essendo il fabbricato in condizioni di inagibilità

Conformità catastale:

Non si attesta la conformità catastale per quanto al successivo punto

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In atti catastali non sussiste la scheda planimetrica attestante la consistenza dell'immobile.

Nel prendere atto dello stato di degrado in cui attualmente si trova, si procede alla classificazio-

ne di " fabbricato collabente"

Regolarizzabili mediante: variazione catastale resa in sede di operazioni peritali

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

ABITAZIONE DISMESSA ED INAGIBILE

**Caratteristiche zona:** prettamente rurale

**Area urbanistica:** agricola .

**Importanti centri limitrofi:** centri turistici estivi Caorle e sue località ed Eraclea

**Caratteristiche zone limitrofe:** rurali con attigua borgata residenziale chiamata Brian

**Attrazioni paesaggistiche:** ambiente naturale

**Attrazioni storiche:** a ca. Km. 20 Concordia Sagittaria antica colonia romana

**Principali collegamenti pubblici:** servizio automobilistico

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero, a disposizione della proprietà

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria resa in funzione di concessione a garanzia di mutuo fondiaria come da atto ricevuto dal notaio Sgorlon Maria di Caorle in data 20 febbraio 2006 rep. n° 20.883, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 febbraio 2006 ai n.ri R.G. 8.310 R.P. 1.996, a favore della Banca Popolare FriulAdria S.p.A. con sede in Pordenone, contro [REDACTED] sopra generalizzati, gravante sull'immobile F. 30 mapp. 44 del comune di Caorle e contro [REDACTED]

[REDACTED] avante sugli immobili F. 30 mapp. 158 sub 1-2-3 oggetto di successiva variazione catastale n° VE0215430 del 16 ottobre 2014 con la quale vengono soppressi e costituita la nuova consistenza nei sub 4-5-6-7 attualmente allibrati, beni immobili tutti in comune di Caorle.

Il mutuo è acceso per un valore capitale d'€ 210.000,00 che oltre spese ed interessi comporta un valore d'€ 315.000,00, per la durata di anni 10.

Segue annotazione di erogazione a saldo con atto ricevuto dal notaio Sgorlon Maria di Caorle in data 15 marzo 2006 rep. n° 20.966, annotato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 maggio 2006 ai n.ri R.G. 18.823 R.P. 3.361.

2) Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzati, emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 28 ottobre 2014 rep. n. 1.871, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 14 novembre 2014 ai nn. R.G. 28.219 R.P. 20.242; pignoramento trascritto per la somma d'€ 232.986,69 oltre interessi maturandi e spese successive.

Il pignoramento è trascritto a carico della cessata consistenza catastale F. 30 mapp. 158 sub 1, 2 e 3 successivamente variata nel F. 30 mapp. 158 sub 4, 5, 6 e 7, variazione catastale annotata prot. n° VE0215430 del 16.10.2014 relativamente alla proprietà della [REDACTED] pp. 44 relativamente alla proprietà [REDACTED] beni immobili tutti in comune di Caorle.

*12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Le particelle 154 e 156 sono gravate d'obbligo di destinazione d'uso a favore del comune di Caorle come da atto a rogiti notaio Bordieri del 25 marzo 1986 rep. n°



31.549, trascritto a Venezia il 7 maggio 1986 ai n.ri 8.283/6.162 di formalità.

## 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 12.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

### 12.2.2 Pignoramenti:

### 12.2.3 Altre trascrizioni:

#### **Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Pasqualis in data 28 dicembre 2000 rep. n° 13.729/5.532

- registrato a Portogruaro in data 17 gennaio 2000 al nn. 62/1/v

- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data il 18 gennaio 2001 ai nn. R.G. 1.678 R.P. 1.155:

a- testo in trascrizione: *viene riservata la seguenti servitù – testo in trascrizione: a gravame delle aree mappali n. 154 e 156 del Foglio 30 in comune di Caorle (acquistati dalla società [REDACTED] c.) ed a favore dell'immobile di cui al mapp. 43 stesso foglio e comune di proprietà della [REDACTED]*

*[REDACTED] nonché a beneficio del fondo attigui oggi appratenti alla stessa, avente ad oggetto l'accesso e il transito attraverso le aree gravate per tutti gli usi e mezzi e per una larghezza di metri 4 (quattro) secondo un percorso che potrà anche variare nel tempo secondo le esigenze del fondo servente, purché venga mantenuta la funzionalità della servitù in parola*

b- testo in atto: *parti danno atto che l'accesso avviene attraverso le aree mappali n. 153 e 157, stesso foglio e comune, di proprietà della stessa società venditrice, a gravame delle quali viene quindi qui a costituirsi ai sensi dell'art. 1062 c.c. la relativa servitù di accesso e transito, ed inoltre viene qui costituita servitù di parcheggio a gravame del predetto mapp. n. 157 ed a beneficio dell'immobile qui trasferito, servitù che dovrà essere utilizzata ferma restando la viabilità sullo stesso mappale n. 157, nonché la sua eventuale soggezione ad opere e manutenzioni da ore dell'immobile di cui mapp. 43, stesso foglio e comune, di proprietà della società parte del Consorzio di bo-*

nifica. In forza del presente atto viene riservata servitù a carico dei mapp. 154 e 156 (ora lustrati 158) del F. 30 del comune di Caorle a favore [REDACTED] [REDACTED] società per azioni, nonché a beneficio dei fondi attigui oggi appartenenti alla stessa, avente ad oggetto l'accesso e il transito attraverso le aree gravate per tutti gli usi e mezzi e per una larghezza di metri 4 (quattro), secondo un percorso che potrà anche variare nel tempo secondo le esigenze del fondo servente, purché venga mantenuta la funzionalità della servitù in parola.

c- osservazione: in nota di trascrizione non viene annotata la servitù a favore dell'immobile F. 30 mapp. 44, ceduto con medesimo atto e da medesima venditrice ma ad altra titolarità.

**12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**12.3 Misure Penali**

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**1) Titolare/Proprietario:** ASSICURAZIONI GENERALI DI TRIESTE ante ventennio

In forza di ante 20ennio come da atti catastali : partita 3 - F. 30 mapp. 44

**2) Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
dal 25 novembre 1980 al 28 dicembre 2000

- in forza di atto di conferimento di azienda a rogito notaio Arturo Gargano in data 25 novembre 1980 rep. n. 59.629
- registrato a Trieste in data 05 dicembre 1980 al nn. 5.744/1 vol. 191
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 12 dicembre 1980 ai nn. R.G. 22.612 R.P. 3/18.267-8

**3) Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
dal 28 dicembre 2000 ad oggi - attuale proprietaria-

- in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Pasqualis in data 28 dicembre 2000 rep. n° 13.729/5.532
- registrato a Portogruaro in data 17 gennaio 2000 al nn. 62/1/v
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia in data il 18 gennaio 2001 ai nn. R.G. 1.676 R.P. 1.153;

**Note:**

Con tale atto viene trasferita la consistenza immobiliare identificata con la descrizione catastale allibrata a quell'epoca, ovvero F. 30 mapp. 45 sub 1, 2 e 3, su pertinenza di are 05.30 mapp. 154 (ex 43/c) di are 19.60 e mapp. 156 (ex 143/a) di are 15.50, oggi lustrati, a seguito di fusione, nel mapp. 158; successivamente con tipo mappale n° 2990.1/2001 del 30 novembre 2001, prot n° 103599, le particelle sono state fuse originando l'attuale mapp. 158.

In tale atto le parti danno atto che l'accesso avviene attraverso le aree mappali n. 153, 157 e 156, stesso foglio e comune, di proprietà della stessa società venditrice, a gravame delle quali viene quindi qui a costituirsi ai sensi dell'art. 1062 c.c. la relativa servitù di accesso e transito.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

NOTE: Presso gli archivi comunali non sussiste alcun titolo attestante il provvedimento edilizio per la co-

struzione, dalla tipologia e dalla caratteristica costruttiva, l'edificio risale ad epoca di costruzione assai vetusta, comunque ante 1° settembre 1967

**15. Conformità edilizia:**

Non sussiste alcun atto su cui produrre la conformità edilizia.

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

**15. Conformità urbanistica**

Non sussiste alcun atto su cui produrre la conformità edilizia.

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

**ABITAZIONE IN CORPO STACCATO**

Trattasi di vetusto fabbricato già destinato ad abitazione monofamiliare del tipo rurale attualmente in condizioni statiche ed igienico sanitarie fatiscenti, inagibile.

Ubicata all'estremità nord-ovest del compendio in oggetto ed in prossimità dell'area demaniale corrente in fregio al canale Livenza Morta, essa si sviluppa con corpo di fabbrica del tipo isolato a pianta rettangolare e a tre livelli fuori terra, di cui il piano terra con locali giorno e gli altri livelli con locali notte.

Il piano terra assume maggior ampiezza in quanto a lato nord-ovest si estende un'appendice per dare più ampiezza alla cucina. La suddivisione interna è quella classica dell'epoca di costruzione, ( forse immediatamente alla fine del seconda guerra mondiale comunque non desumibile), ovvero del tipo ortogonale con cor-

ridoio centrale con ai lati i vari locali, nella fattispecie due per lato.

Tale morfologia si ripete su tutti i livelli. La comunicazione tra i livelli di piano avviene su scala a sviluppo lineare ad unica rampa inserita nel corridoio.

L'edificio è in stato di abbandono e disuso da un lungo tempo, tanto da provocare la caduta di parte del tetto e dei solai interpiano consentendo l'entrata della pioggia che, distribuendosi lungo le pavimentazioni, penetra al di sotto delle stesse facendo venire meno la consistenza di posa con contestuale assorbimento, per capillarità, lungo le pareti dando origine a scrostamento e caduta degli intonaci.

Tali gravi inconvenienti, già come sopra descritto, hanno reso la stabile in condizioni statiche ed igienico sanitarie fatiscenti che certamente non consentono l'abitabilità.

Ai fini di una eventuale ristrutturazione si ritiene che un intervento di tale fattispecie non sia proponibile essendo le murature, i solai ed il pavimento talmente intrisi d'acqua da provocare umidità e muffe per lungo tempo.

La demolizione e la sua ricostruzione secondo i moderni criteri costruttivi vanno a migliorare la sicurezza e la salubrità degli ambienti con convenienza economica. Tale tipologia d'intervento fu oggetto di Segnalazione d'Inizio Attività ancora nel lontano marzo 2006, ma non realizzata, ed attualmente possibili non essendo da allora intervenuta alcuna modifica urbanistica. Si ritiene opportuno segnalare che l'eventuale ristrutturazione, intesa come demolizione-ricostruzione, dovrebbe considerare l'eventuale riorganizzazione esterna, ovvero l'ampliamento dell'area di pertinenza dell'immobile con l'acquisizione di parte delle aree contremine in particolare l'area demaniale già utilizzata come giardino. Da quanto ora accertabile e per quanto ritenuto tipica caratteristica costruttiva dell'epoca esso presenta una struttura verticale costituita da muratura in laterizio delimitante l'involucro con intersecamento in-terno a maglia ortogonale, solai orizzontali orditura lignea tavolato superiore di pavimentazione ed arelle intonacate per la parte inferiore quale soffittatura dei locali, tetto a più falde inclinate, in orditura lignea con sovrastanti tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi curvi di laterizio.

Le finiture, ritenute tali all'epoca d'uso ed ancora visibili ma in completo disfacimento, sono costituite da pavimentazione del piano terra in piastrelle di cemento e graniglia dette comunemente marmette, pavimentazione dei piani superiori in tavolato lignea, pavimentazione e rivestimento del bagno, in cui sono ancora installati gli apparecchi sanitari in ceramica, in piastrelle maiolicate, scala in legno, serramenti esterni, vetri in telaio ed oscuri in legno abete, impianto di riscaldamento con tubazioni correnti a vista ed elementi scaldanti in acciaio ed alluminio.

La superficie coperta del maggior corpo è pari a mq.  $(9,94 \times 7,97) = 79,22$  originando un volume emergente di mc.  $\times h 7,72$  (in linda) = 611,57, mentre l'appendice sviluppa una superficie coperta di mq,  $(2,50 \times 5,14) = 12,85$  originando un volume emergente  $\times h 2,62$  (in linda) di mc. 33,67, quindi complessivamente una superficie coperta di mq. 92,07 ed un volume fuori terra di mc. 645,24

### 1. Quota e tipologia del diritto

Regime Patrimoniale: comunione

- Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mc. **645,00**

Destinazione	Parametro	Volume reale/potenziale	Coeff.	Volume equivalente	Prezzo unitario
	volume reale	645,00	1,00	645,00	€/mc 40,00
				<b>645,00</b>	<b>€/mc 40,00</b>

### 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima: comparativa

**16. Fonti di informazione:**

Agenzia immobiliari del luogo

**16. Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

<i>Destinazione</i>	<i>Volume Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	645,00	€ 40,00	€ 25.800,00

Valore corpo	€ 25.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Volume Lordo</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	645,00	€ 0,00	€ 0,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 6.450,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.350,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.350,00

ALLEGATI:

- n° 1: copia verbale d'accesso:
- n° 2 : estratto mappa
- n° 3 : titoli di proprietà nell'ultimo 20ennio
  - 3.1: rep. 59.629/9.257 notaio Arturo Gargano
  - 3.2: rep. 13.728/5.531 notaio Paolo Pasqualis
  - 3.3.A: rep. 13.729/5.532 notaio Paolo Pasqualis
  - 3.3.B: rep. 8283/6162 notaio Carlo Bordieri
- n° 4 : visure catastali
  - n° 4.1.1 : F. 30 mapp. 158 (ex 45) terreni storico
  - n° 4.1.2 : F. 30 mapp. 158 (ex4 5) terreni fabbricati
  - n° 4.2.1 : F. 30 mapp. 44 terreni storico
  - n° 4.2.1 : F. 30 mapp. 44 fabbricati storico
- n° 5 : planimetrie catastali
- n° 6 : visura CCIAA ditta eseguita
- n° 7 : titoli abilitativi alla costruzione, abitabilità ed altre certificazioni
- n° 8 : rilievo topografico – dimostrazione ubicazione
- n° 9 : variazione catastale
- n° 10 : urbanistica –PRGC e NTA –
- n° 11 : certificazione art.41 Legge n° 47/1985
- n° 12: estratto per riassunto atto matrimonio
- n° 13: documentazione fotografica
- n. 14.1 A.P.E. Ristorante
- n. 14.2 A.P.E. Abitazione



Nota relativa agli A.P.E.

Alla presente si allegano le bozze degli attestati di prestazione energetica relativi agli immobili di cui all'esecuzione in oggetto. Attualmente le normative in vigore prevedono che detti attestati siano inviati alla Regione di competenza attraverso procedura telematica. In particolare per la Regione Veneto è richiesto il codice catasto impianto obbligatorio al fine del deposito dei documenti di cui sopra. Tale codice viene rilasciato al responsabile dell'impianto seguendo le procedure di controllo eseguite da ditte specializzate. Nella documentazione che ho reperito e dai controlli presso il catasto impianti del Veneto (C.I.R.C.E.) non risulta presente il dato richiesto. Pertanto, attualmente, non vi è la possibilità di concludere la pratica e vi è la necessità di redigere i libretti d'impianto aggiornati alle vigenti normative a cura della proprietà.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata in forma cartacea.

Con procedura posta elettronica certificata, viene inviata all'avv.to Roberto Casucci, legale patrocinatore dell'esecutante ed all'esecutata Trattoria Emiliana, mentre agli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] viene inviato CD-ROM tramite servizio postale con procedura raccomandata AR.

La presente relazione è costituita da n° 41 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:

02-12-2015

20:12:11

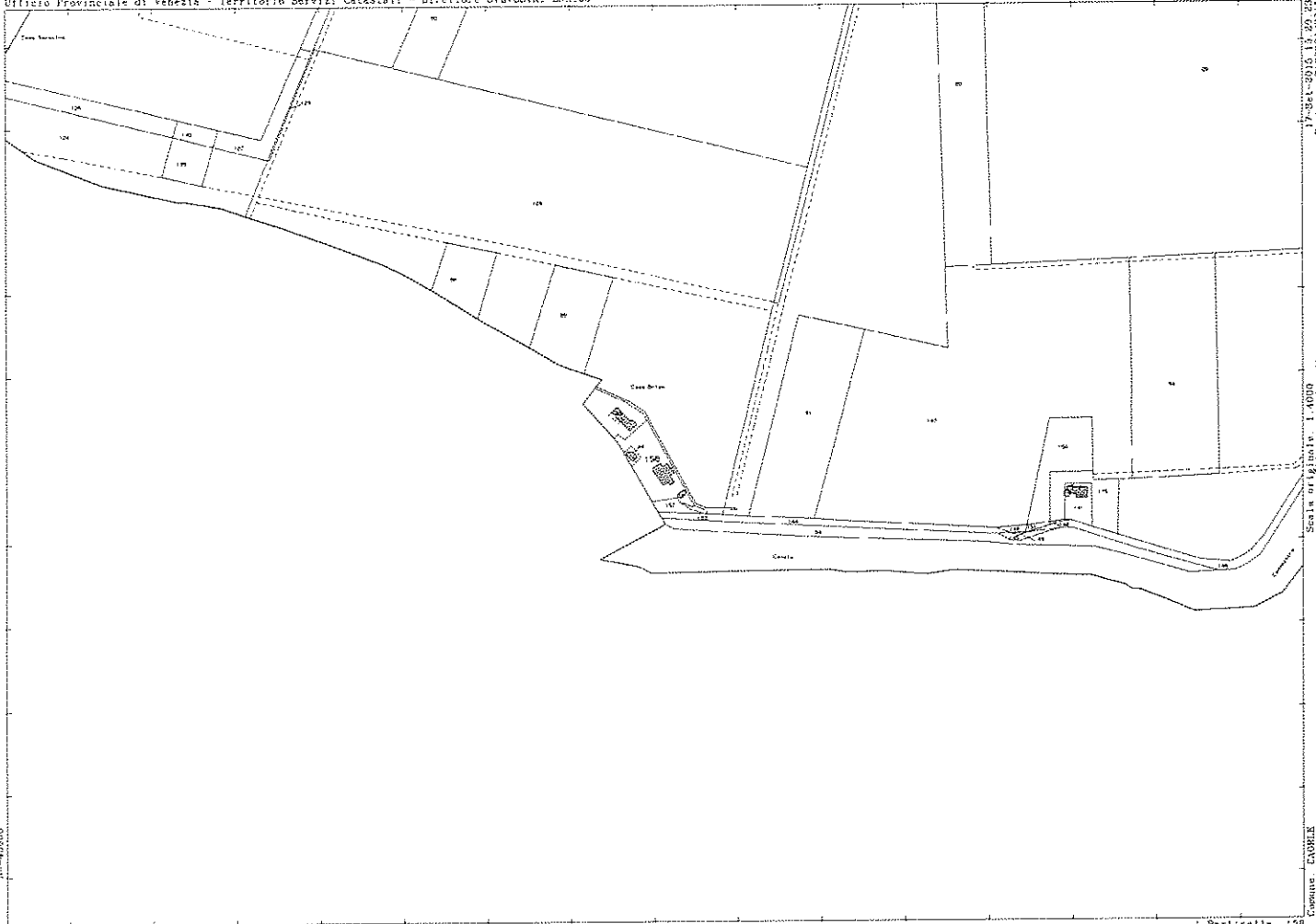
L'Esperto alla stima

**Ing. Andrea Pizzioli**

ALLEGATO 2

012 Tel. 02.86 euro

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Direttore SILVESTRI ENRICO



N=420000

E=11600

17-08-2015 13.27.33  
Pro. n. 11889/2015

Dimensione cartice 1352.000 x 1104.000 metri

Coscine: CAVOLE  
Foglio: 30

Particella: 158

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0215430 del 16/10/2014

**ALLEGATO 5**

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

Strada Brian

civ. 11

Identificativi Catastali:

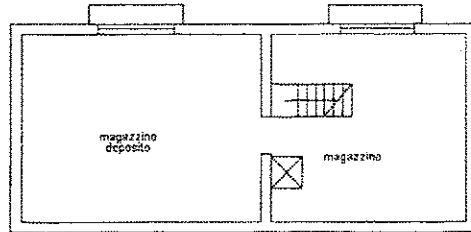
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 158  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Cicuto Denis  
Iscritto all'albo:  
Geometri

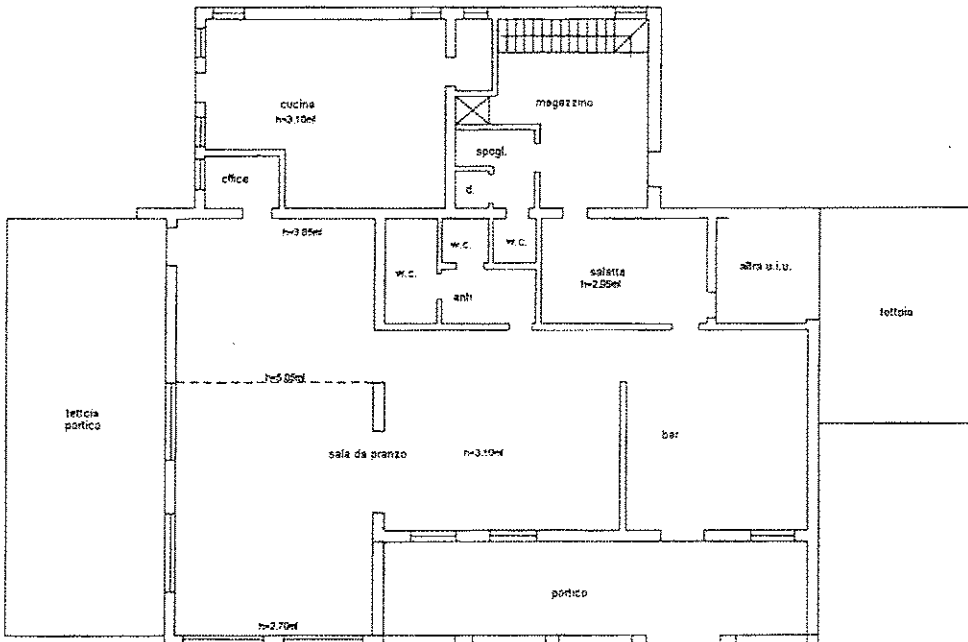
Prov. Venezia

N. 02352

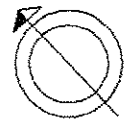
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO h=2.45ml



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di CAORLE(3642) - < Foglio: 30 Particella: 158 - Subalterno 5 >  
STRADA BRIAN n. 13 piano: SI-I;

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0215430 del 16/10/2014

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

Strada Brian

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 158  
Subalterno: 4

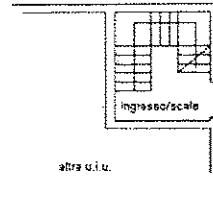
Compilata da:  
Cicuto Denis

Iscritto all'albo:  
Geometri

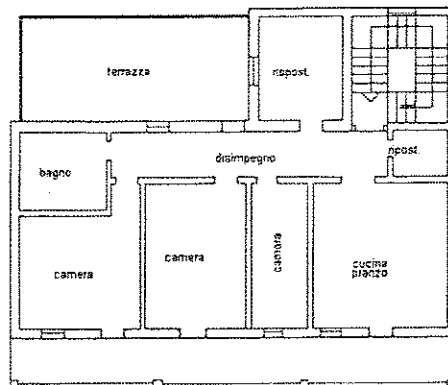
Prov. Venezia

N. 02352

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO h=2.80ml



Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di CAORLE(B642) - < Foglio: 30 Particella: 158 - Subalterno 4 >  
STRADA BRIAN n. 13 piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0215430 del 16/10/2014

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

Strada Brian

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 158

Subalterno: 6

Compilata da:  
Cicuto Denis

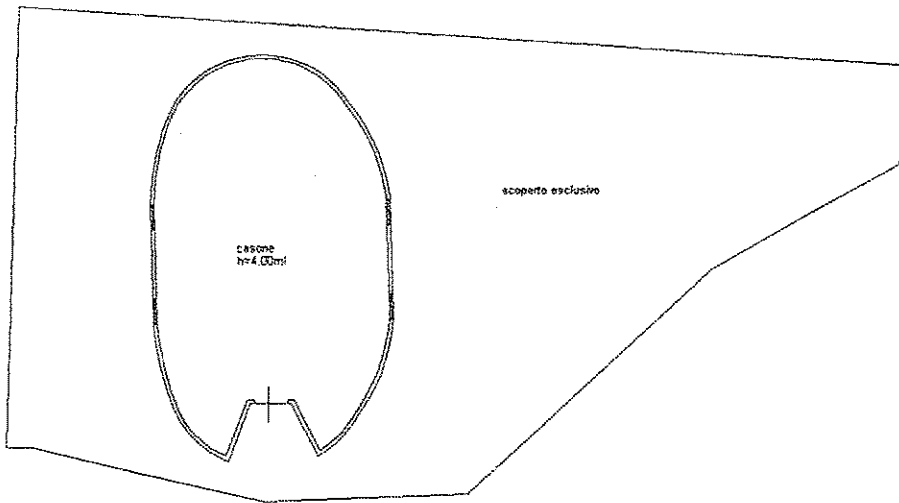
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

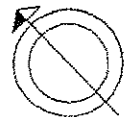
N. 02352

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di CAORLE(B642) - < Foglio: 30 Particella: 158 - Subalterno 6 >  
STRADA BRIAN n. 13 piano: T;

Ultima Planimetria in atti



Venezia, 30 SET. 2015

Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio

Al Geometra Pizzioli Franco

Via Mazzini, 18

33080 Roveredo in Piano (PN)

*Prot. 119224*

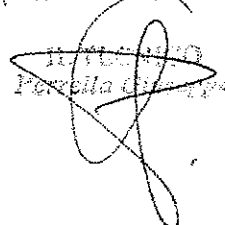
*Del 29/09/2015*

**OGGETTO:** *Richiesta di rasterizzazione dell'unità immobiliare censita nel Comune di Caorle, foglio 30, mappale 44.*

Con riferimento all'istanza pervenuta in data 29.09.2015, tenuto conto di quanto nella stessa contenuto, quest'Ufficio, comunica che non è stata mai presentata nessuna planimetria per l'unità immobiliare in oggetto e che nell'archivio cartaceo è presente solo il modello "55" di partita.

IL DIRETTORE  
(Enrico Silvestri)

X IL DIRETTORE

  
Enrico Silvestri