
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **272/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - appartamento
sub. 24 con l'uso esclusivo
del posto macchina "P16",
Lotto 002 - appartamento
sub. 25 con l'uso esclusivo
del posto macchina "P17"**

Esperto alla stima: Francesco Marzinotto
Codice fiscale: MRZFNC85B06G914F
Partita IVA: 03747750275
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di
Portogruaro
Telefono: 0421205157
Fax: 0421205157
Email: frmarzinotto@gmail.com
Pec: francesco.marzinotto@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16 e sub. 25 -interno17) Caorle (Venezia) - 30021
Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - appartamento sub. 24 con l'uso esclusivo del posto macchina "P16"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 34, particella 931, subalterno 24, indirizzo Viale Falconera, piano 1, comune Caorle , categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie 58 mq. Totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 316,33

(si rileva un errore di piano primo anzichè piano secondo come esattamente rappresentato nell'elaborato planimetrico e planimetria catastale. Risulta sufficiente presentare un istanza catastale per evidenziare l'errore in visura)

-l'atto notarile riporta esattamente il piano secondo-

Lotto: 002 - appartamento sub. 25 con l'uso esclusivo del posto macchina "P17"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 34, particella 931, subalterno 25, indirizzo Viale Falconera, piano 2, comune Caorle , categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 40 mq. Totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 271,14

2. Possesso

Bene: Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16 e sub. 25 -interno17) - Caorle - Caorle (Venezia) - 30021

Lotto: 001 - appartamento sub. 24 con l'uso esclusivo del posto macchina "P16"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - appartamento sub. 25 con l'uso esclusivo del posto macchina "P17"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16 e sub. 25 -interno17) - Caorle - Caorle (Venezia)
- 30021

Lotto: 001 - appartamento sub. 24 con l'uso esclusivo del posto macchina "P16"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - appartamento sub. 25 con l'uso esclusivo del posto macchina "P17"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16 e sub. 25 -interno17) - Caorle - Caorle (Venezia)
- 30021

Lotto: 001 - appartamento sub. 24 con l'uso esclusivo del posto macchina "P16"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Cooperativa

Lotto: 002 - appartamento sub. 25 con l'uso esclusivo del posto macchina "P17"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25

Creditori Iscritti: Banca San Giorgio e Valle Agno -Credito Cooperativo di Fara Vic. -Società
Cooperativa

5. Comproprietari

Beni: Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16 e sub. 25 -interno17) - Caorle - Caorle (Venezia)
- 30021

Lotto: 001 - appartamento sub. 24 con l'uso esclusivo del posto macchina "P16"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - appartamento sub. 25 con l'uso esclusivo del posto macchina "P17"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16 e sub. 25 -interno17) - Caorle - Caorle (Venezia)
- 30021

Lotto: 001 - appartamento sub. 24 con l'uso esclusivo del posto macchina "P16"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - appartamento sub. 25 con l'uso esclusivo del posto macchina "P17"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16 e sub. 25 -interno17) - Caorle - Caorle (Venezia)
- 30021

Lotto: 001 - appartamento sub. 24 con l'uso esclusivo del posto macchina "P16"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - appartamento sub. 25 con l'uso esclusivo del posto macchina "P17"

Corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16 e sub. 25 -interno17) - Caorle - Caorle (Venezia)
- 30021

Lotto: 001 - appartamento sub. 24 con l'uso esclusivo del posto macchina "P16"

Prezzo da libero: € 176.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - appartamento sub. 25 con l'uso esclusivo del posto macchina "P17"

Prezzo da libero: € 127.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto n.a.Portogruaro (VE) il 06.02.1985, libero professionista

nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla Dott.ssa Monica Biasutti e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 16.03.2017, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia, ricerca delle concessioni edilizie in Comune e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione Caorle
Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16 e sub. 25 -interno17)

Lotto: 001 - appartamento sub. 24 con l'uso esclusivo del posto macchina "P16"

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Caorle, Viale Falconera n. 70 (sub. 24 -interno 16)

Note: Appartamento oggetto di stima sito in Comune di Caorle Viale Falconera n. 70 interno 16, facente parte di un fabbricato condominiale denominato

al catasto terreni sul mappale 931 del foglio 34 di mq 1350.

L'appartamento è sito al catasto fabbricati nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24 -piano secondo- con assegnati 41,2432 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P16" nella planimetria dei parcheggi allegata all'atto di data 07/09/1998 Rep. 11765 del notaio e ai beni comuni non censibili sub. 1-3-9-4-28. L'immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio trascritto a Venezia in data 22/07/2008 numero Registro Particolare 16686 e numero Registro Generale 26694 (allegato n. 5/1)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione foglio 34, particella 931, subalterno 24, indirizzo Viale Falconera, piano 1, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie 58 mq. Totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 316,33

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5/1 seconda pagina

Millesimi di proprietà di parti comuni: 41,2432 millesimi di proprietà comune; 50,4100 millesimi per le scale; 52,9043 millesimi per l'ascensore e 340,1669 millesimi per il piano

Confini: l'appartamento confina verso il ballatoio di distribuzione comune mappale 931 sub. 28, appartamento mappale 931 sub. 25 e distacco su area comune sui restanti due lati mappale 931 sub. 1

Note: La visura catastale riporta un errore di piano primo anzichè piano secondo come esatta-

mente rappresentato nell'elaborato planimetrico e planimetria catastale. Risulta sufficiente presentare un'istanza catastale per evidenziare l'errore in visura (l'atto notarile riporta esattamente il piano secondo)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale si riscontrano lievi difformità nella rappresentazione grafica dell'appartamento

Regularizzabili mediante: presentazione docfa con planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: difformità grafiche all'interno dell'appartamento pratica docfa e planimetria catastale dell'appartamento: € 740,50

Oneri Totali: € 740,50

Note: le difformità grafiche riscontrate non modificano la rendita catastale dell'appartamento. Onorario stimato per una competenza di € 500.00 +5% cassa+ 22% iva + diritti e copie € 100.00 per un totale di € 740.50 compresa istanza per correzione del piano.

Informazioni in merito alla conformità catastale: le lievi difformità nella rappresentazione grafica dell'appartamento non influenzano la rendita catastale e pertanto il sottoscritto ritiene di attribuire la conformità catastale ai fini fiscali

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento oggetto di stima sito in Comune di Caorle Viale Falconera n. 70 interno 16, facente parte di un fabbricato condominiale denominato [REDACTED] al catasto terreni sul mappale 931 del foglio 34 di mq 1350. L'appartamento è sito al catasto fabbricati nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24 -piano secondo- con assegnati 41,2432 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P16" nella planimetria dei parcheggi allegata all'atto di data 07/09/1998 Rep. 11765 del notaio Maria Sgorlon oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-3-9-4-28.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e turistica

Importanti centri limitrofi: centro storico di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: alla data di sopralluogo all'interno dell'appartamento sono presenti mobili ed arredi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di "Banca San Giorgio e Valle Agno - Credito Cooperativo di Fara Vic. - Società Cooperativa" [REDACTED] derivante da: contratto di mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Maria Sgorlon in data 09/07/2008 ai nn. 22613/9124; Registrato a

Portogruaro in data 16/07/2008 ai nn. 1725/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/07/2008 ai nn. 26696/5812; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 240.000,00; Note: vedasi contratto di mutuo fondiario -allegato 5/3-.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Società Cooperativa [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario/Funziario U.N.E.P. in data 29/07/2016 ai nn. 3074 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/09/2016 ai nn. 30730/20615.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 530,48

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori di manutenzione straordinaria ai giunti dielettrici delle linee gas metano: € 242,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 575,05 corrispondente alla gestione 2015-2016; gestione 2016-2017 con spese preventivate di € 530,48 + € 242,00 per lavori di straordinaria manutenzione con scadenza prima rata in data 30-04-2017 di € 386,24 e seconda rata in data 30-06-2017 di € 386,24 -vedasi allegato 5/5-

Millesimi di proprietà: 41,2432/1000 come descritto nella tabella millesimale come allegato n. 5/5

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il fabbricato condominiale è dotato di ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato n. 10

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Sgorlon, in data 09/07/2008, ai nn. 22611/9122; registrato a Portogruaro, in data 16/07/2008, ai nn. 1723/1T; trascritto a Venezia, in data 22/07/2008, ai nn. 26694/16686.

Note: vedasi atto di compravendita [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caorle in data 08/10/1997 n.217/97

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: ulteriore autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Caorle in data 03-02-1998 n. 337/97 per l'esecuzione di lavori di recinzione e sistemazione dello scoperto privato

Per lavori: demolizione preesistente fabbricato e nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/1997 al n. di prot. 22872/2582

Rilascio in data 08/10/1997 al n. di prot. 217/97

Abitabilità/agibilità in data 16/07/1998 al n. di prot. 217/97

NOTE: l'area in cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo ambientale ai sensi della legge 1497/39 e succ.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in loco si rileva all'interno dell'appartamento una piccola risega in prossimità della muratura perimetrale di ingresso dallo spessore di cm 10 e lunghezza di cm 40 ed una canna fumaria nel corridoio della zona notte dalle dimensioni di cm 75 x 30 il tutto come schematicamente rappresentato nell'allegato n. 11

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria e pratica pratica beni ambientali

Descrizione delle opere da sanare: risega interna nel locale pranzo e canna fumaria nel corridoio della zona notte

oblazione, diritti di segreteria, onorario e accessori di legge: € 2.495,00

Oneri Totali: € 2.495,00

Note: Oblazione comunale € 516,00+ diritti € 90,00+ oblazione beni ambientali € 516,00+ diritti € 60,00+ marche da bollo € 32,00+onorario € 1000,00+ cassa 5% + iva 22% per una stima complessiva di € 2495,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi allegato n. 11 delle difformità edilizie rilevate in loco

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	(Z.T.O. B) -art. 13 delle norme tecniche- Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento - Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24**

Appartamento oggetto di stima sito in Comune di Caorle Viale Falconera n. 70 interno 16, facente parte di un fabbricato condominiale denominato [REDACTED] al catasto terreni sul mappale 931 del foglio 34 di mq 1350. L'appartamento è sito al catasto fabbricati nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24 -piano secondo- con assegnati 41,2432 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P16" della planimetria dei parcheggi allegata all'atto di data 07/09/1998 Rep. 11765 del notaio Maria Sgorlon oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-3-9-4-28.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] a proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,27**

E' posto al piano: **secondo**

L'edificio è stato costruito nel: abitabilità rilasciata in data 16/07/1998 n. 217/97

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Viale Falconera n. 70 interno 16; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2.70

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: sono in corso alla data del sopralluogo delle opere di straordinaria per manutenzione alle condutture del gas metano nel cortile in betonelle fronte viale Falconera

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a terrazzo** materiale: **legno** condizioni: **buone**

- Note: la copertura non risulta ispezionabile alla data di sopralluogo.vedasi collaudo statico nell'allegato 6

Fondazioni

tipologia: **fondazione a platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: vedasi collaudo statico nell'allegato 6

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

- Note: vedasi collaudo statico nell'allegato 6

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

- Note: vedasi collaudo statico nell'allegato 6

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

	- Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone - Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: guaina in cartone catramato coibentazione: non rilevabile condizioni: buone - Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: doppia muratura con isolamento interno dallo spessore finale di cm 35 coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco interno tipo civile e muratura esterna a faccia vista condizioni: buone - Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone - Note: betonelle nella totale area scoperta -mappale 931 sub. 1- comune a tutti i sub.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: legno tamburato e perline in alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone - Note: nessuna
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: scala condominiale in marmo con spazi del vano scala in piastrelle in gres
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: si rileva alla data di sopralluogo la rimozione/smontaggio della protezione esterna in plastica dello split
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: per mascherare le tubazioni dell'impianto termico manca il controsoffitto nella zona corridoio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appartamento oggetto di stima sito in Comune di Caorle Viale Falconera n. 70 interno 16, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "██████████" al catasto terreni sul mappale 931 del foglio 34 di mq 1350. L'appartamento è censito al catasto fabbricati nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24 -piano secondo- con assegnati 41,2432 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P16" nella planimetria dei parcheggi allegata all'atto di data 07/09/1998 Rep. 11765 del notaio Maria Sgorlon oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-3-9-4-28. RILIEVO ESEGUITO IN LOCO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali principali al secondo piano	sup lorda di pavimento	54,24	1,00	54,24	€ 3.420,00
locali accessori al secondo piano -poggioli-	sup lorda di pavimento	13,23	0,25	3,31	€ 3.420,00

uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P16" nella planimetria par- cheggi	sup lorda di pavimento	10,80	0,40	4,32	€ 3.420,00
Mq 61,87					

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia -Comune di Caorle;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia -Comune di Caorle- zona centrale/zona balneare-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 3.420,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di Caorle. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 3420,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente l'ottima posizione e lo stato di manutenzione e conservazione buono dell'immobile.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento - Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali principali al secondo piano	54,24	€ 3.420,00	€ 185.500,80
locali accessori al secondo piano -poggioli-	3,31	€ 3.420,00	€ 11.311,65
uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P16" nella planimetria parcheggio	4,32	€ 3.420,00	€ 14.774,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 211.586,85
Valore corpo			€ 211.586,85
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 211.586,85
Valore complessivo diritto e quota			€ 211.586,85

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento - Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24	Abitazione di tipo civile [A2]	61,87	€ 211.586,85	€ 211.586,85

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 31.738,03
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 575,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.235,50

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 176.038,27
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 176.000,00

Lotto: 002 - appartamento sub. 25 con l'uso esclusivo del posto macchina "P17"

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: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Caorle, Viale Falconera n. 70 (sub. 25 -interno17)

Note: Appartamento oggetto di stima sito in Comune di Caorle Viale Falconera n. 70 interno 17, facente parte di un fabbricato condominiale denominato [REDACTED] sito al catasto terreni sul mappale 931 del foglio 34 di mq 1350. L'appartamento è sito al catasto fabbricati nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25 -piano secondo- con assegnati 27,9979 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P17" nella planimetria dei parcheggi allegata all'atto di data 07/09/1998 Rep. 11765 del notaio Maria Sgorlon oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-3-9-4-28. L'immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio Maria Sgorlon in Caorle di data 20/06/2008 Rep. 22581 trascritto a Venezia in data 01/07/2008 numero Registro Particolare 14516 e numero Registro Generale 23338(allegato n. 5)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 34, particella 931, subalterno 25, indirizzo Viale Falconera, piano 2, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, superficie 40 mq. Totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 271,14

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato n. 5 seconda pagina

Millesimi di proprietà di parti comuni: 27,9979 millesimi di proprietà comune; 34,2208 millesimi per le scale; 35,9141 millesimi per l'ascensore e 230,9223 millesimi per il piano.

Confini: l'appartamento confina verso il ballatoio di distribuzione comune mappale 931 sub. 28, appartamento mappale 931 sub. 26, distacco su area comune sub. 1 e appartamento mappale 931 sub. 24.

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale si riscontrano lievi difformità nella rappresentazione grafica dell'appartamento

Regolarizzabili mediante: presentazione docfa con planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: difformità grafiche all'interno dell'appartamento
pratica docfa e planimetria catastale dell'appartamento: € 740,50

Oneri Totali: € 740,50

Note: le difformità grafiche riscontrate non modificano la rendita catastale dell'appartamento.
Onorario stimato per una competenza di € 500.00 +5% cassa+ 22% iva + diritti e copie € 100.00 per un totale di € 740.50

Informazioni in merito alla conformità catastale: le lievi difformità nella rappresentazione

grafica dell'appartamento non influenzano la rendita catastale e pertanto il sottoscritto ritiene di attribuire la conformità catastale ai fini fiscali

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento oggetto di stima sito in Comune di Caorle Viale Falconera n. 70 interno 17, facente parte di un fabbricato condominiale denominato [REDACTED] sito al catasto terreni sul mappale 931 del foglio 34 di mq 1350. L'appartamento è sito al catasto fabbricati nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25 -piano secondo- con assegnati 27,9979 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P17" nella planimetria dei parcheggi allegata all'atto di data 07/09/1998 Rep. 11765 del notaio Maria Sgorlon oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-3-9-4-28.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e turistica

Importanti centri limitrofi: centro storico di Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: centro storico di Caorle.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: alla data di sopralluogo all'interno dell'appartamento sono presenti mobili ed arredi

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di "Banca San Giorgio e Valle Agno -Credito Cooperativo di Fara Vic. -Società Cooperrativa" d [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Maria Sgorlon in data 09/07/2008 ai nn. 22612/9123; Registrato a Portogruaro in data 16/07/2008 ai nn. 1724/1T; Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/07/2008 ai nn. 26695/5811; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: vedasi contratto di mutuo fondiario -allegato 5/3-.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Società Cooperativa [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario/Funziario U.N.E.P. in data 29/07/2016 ai nn. 3074 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/09/2016 ai nn. 30730/20615.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 378,79

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori di manutenzione straordinaria ai giunti dielettrici delle linee gas metano: €

242,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 379,76 corrispondente alla gestione 2015-2016; gestione 2016-2017 con spese preventivate di € 378,79 + € 242,00 per lavori di straordinaria manutenzione con scadenza prima rata in data 30-04-2017 di € 310,40 e seconda rata in data 30-06-2017 di € 310,39 -vedasi allegato 5/5-

Millesimi di proprietà: 27.9979/1000 come descritto nella tabella millesimale come allegato n. 5/5

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il fabbricato condominiale è dotato di ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato n. 10 con scadenza 23/02/2022

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Sgorlon, in data 20/06/2008, ai nn. 22581/9096; registrato a Portogruaro, in data 30/06/2008, ai nn. 1590/1T; trascritto a Venezia, in data 01/07/2008, ai nn. 23338/14516.

Note: vedasi atto di compravendita [REDACTED] allegato 5-

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caorle in data 08/10/1997 n.217/97

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: ulteriore autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Caorle in data 03-02-1998 n. 337/97 per l'esecuzione di lavori di recinzione e sistemazione dello scoperto privato

Per lavori: demolizione preesistente fabbricato e nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/1997 al n. di prot. 22872/2582

Rilascio in data 08/10/1997 al n. di prot. 217/97

Abitabilità/agibilità in data 16/07/1998 al n. di prot. 217/97

NOTE: l'area in cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo ambientale ai sensi della legge 1497/39 e succ.

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in loco si rileva all'interno dell'appartamento una piccola risega in prossimità della muratura perimetrale di ingresso dallo spessore di cm 10 e lunghezza di cm 40 ed una canna fumaria nel corridoio della zona notte dalle dimensioni di cm 46 x 30 il tutto come schematicamente rappresentato nell'allegato n. 11

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria e pratica pratica beni ambientali

Descrizione delle opere da sanare: risega interna nel locale pranzo e canna fumaria nel corridoio della zona notte

oblazione, diritti di segreteria, onorario e accessori di legge: € 2.495,00

Oneri Totali: € 2.495,00

Note: Oblazione comunale € 516,00+ diritti € 90,00+ oblazione beni ambientali € 516,00+ diritti € 60,00+ marche da bollo € 32,00+onorario € 1000,00+ cassa 5% + iva 22% per una stima complessiva di € 2495,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi allegato n. 11 delle difformità edilizie rilevate in loco

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	(Z.T.O. B) -art. 13 delle norme tecniche- Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25**

Appartamento oggetto di stima sito in Comune di Caorle Viale Falconera n. 70 interno 17, facente parte di un fabbricato condominiale denominato [REDACTED] sito al catasto terreni sul mappale 931 del foglio 34 di mq 1350. L'appartamento è sito al catasto fabbricati nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25 -piano secondo- con assegnati 27,9979 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P17" della planimetria dei parcheggi allegata all'atto di data 07/09/1998 Rep. 11765 del notaio Maria Sgorlon oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-3-9-4-28.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,49**

E' posto al piano: **secondo**

L'edificio è stato costruito nel: abitabilità rilasciata in data **16/07/1998 n. 217/97**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **nessuna ristrutturazione**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Viale Falconera n. 70 interno 17; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2.70**

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: sono in corso alla data del sopralluogo delle opere di straordinaria per manutenzione alle condutture del gas metano nel cortile in betonelle fronte viale Falconera

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: buone - Note: la copertura non risulta ispezionabile alla data di sopralluogo. vedasi collaudo statico nell'allegato 6
Fondazioni	tipologia: fondazione a platea materiale: c.a. condizioni: buone - Note: vedasi collaudo statico nell'allegato 6
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone - Note: vedasi collaudo statico nell'allegato 6
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: vedasi collaudo statico nell'allegato 6

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone - Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone - Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: guaina in cartone catramato coibentazione: non rilevabile condizioni: buone - Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: doppia muratura con isolamento interno dallo spessore finale di cm 35 coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco interno tipo civile e muratura esterna a faccia vista condizioni: buone - Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone - Note: betonelle nella totale area scoperta -mappale 931 sub. 1- comune a tutti i sub.

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: legno tamburato e perline in alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone - Note: nessuna
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: scala condominiale in marmo con spazi del vano scala in piastrelle in gres
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: vedasi dichiarazione di conformità nell'allegato 6

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone conform-**
ità: rispettoso delle vigenti normative

- Note: per mascherare le tubazioni dell'impianto termico manca il
 controsoffitto nella zona corridoio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appartamento oggetto di stima sito in Comune di Caorle Viale Falconera n. 70 interno 17, facente parte di un fabbricato condominiale denominato [REDACTED] sito al catasto terreni sul mappale 931 del foglio 34 di mq 1350. L'appartamento è censito al catasto fabbricati nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25 -piano secondo- con assegnati 27,9979 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P17" nella planimetria dei parcheggi allegata all'atto di data 07/09/1998 Rep. 11765 del notaio Maria Sgorlon oltre ai beni comuni non censibili sub. 1-3-9-4-28. RILIEVO ESEGUITO IN LOCO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali principali al secondo piano	sup lorda di pavimento	38,94	1,00	38,94	€ 3.420,00
locali accessori al secondo piano -poggiolo-	sup lorda di pavimento	6,75	0,25	1,69	€ 3.420,00
uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P16" nella planimetria parcheggi	sup lorda di pavimento	10,80	0,40	4,32	€ 3.420,00

Mq 44,95

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Venezia -Comune di Caorle;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia -Comune di Caorle- zona centrale/zona balneare-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 3.420,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di Caorle. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 3.420,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente l'ottima posizione e lo stato di manutenzione e conservazione buono dell'immobile.

16. Valutazione corpi:

Appartamento -Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25. Abitazione di tipo civile [A2]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali principali al secondo piano	38,94	€ 3.420,00	€ 133.174,80
locali accessori al secondo piano -poggiolo-	1,69	€ 3.420,00	€ 5.771,25
uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P16" nella planimetria parcheggio	4,32	€ 3.420,00	€ 14.774,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.720,45
Valore corpo			€ 153.720,45
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 153.720,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.720,45

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento - Foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25	Abitazione di tipo civile [A2]	44,95	€ 153.720,45	€ 153.720,45

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.058,07
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 379,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.235,50

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.047,12
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 127.000,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di due appartamenti (foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24 e sub. 25) con assegnati in uso esclusivo un parcheggio ai proprietari delle singole unità immobiliari a titolo di servitù perpetua (come specificato alla lettera "f" dell'art. 10 del regolamento di condominio). Sul mappale 931 del foglio 34 del catasto terreni di Caorle è stato eretto un fabbricato condominiale denominato ██████████ composto da 31 unità immobiliari -Ente Urbano di mq 1350.00

Trattasi di un appartamento sito nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 24, unità immobiliare al piano se-

condo adibita ad abitazione, identificata con il n. 16 nella planimetria generale dell'edificio allegata al regolamento di condominio, con assegnati 41,2432 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P16" della planimetria dei parcheggi;
ulteriore appartamento sito nel foglio 34 di Caorle mappale 931 sub. 25, unità immobiliare al piano secondo adibita ad abitazione, identificata con il n. 17 nella planimetria generale dell'edificio allegata al regolamento di condominio, con assegnati 27,9979 millesimi di proprietà comune compreso l'uso esclusivo del posto macchina identificato con il numero "P17" della planimetria dei parcheggi;
Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta buono. Sono presenti lievi difformità interne edilizie e catastali rispetto alla situazione esistente in loco.

Allegati

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 16/03/2017
- Allegato 2) Verbali di sopralluogo del 20/04/2017
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure catasto terreni e fabbricati, planimetrie catastali, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 22581 del 20/06/2008 notaio Maria Sgorlon
 - 5/1 Copia atto di compravendita Rep. 22611 del 09/07/2008 notaio Maria Sgorlon
 - 5/2 Copia contratto di mutuo fondiario Rep. 22612 del 09/07/2008 notaio Maria Sgorlon
 - 5/3 Copia contratto di mutuo fondiario Rep. 22613 del 09/07/2008 notaio Maria Sgorlon
 - 5/4 Estratto degli allegati dell'atto di compravendita Rep. 11765 del 07/09/1998 notaio Maria Sgorlon e precisamente Regolamento di condominio, tabelle millesimali, planimetria parcheggi e planimetrie appartamenti
 - 5/5 Attestazione dell'amministratore delle spese condominiali insolute per la gestione anno 2015-2016; preventivo della gestione anno 2016-2017 con spese per lavori di straordinaria manutenzione deliberate ed in corso di realizzazione
- Allegato 6) Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caorle in data 08/10/1997 n. 217/97; autorizzazione n. 260 del 05/08/97; dichiarazione di conformità degli impianti; certificato di abitabilità n. 217/97 del 16/07/1998 e autorizzazione edilizia n. 337/97 di data 03/02/1998
- Allegato 7) Estratto del Vigente Piano Regolatore e norme tecniche attuative della zona B (zone residenziali e turistiche di completamento)
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Caorle
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Attestazione di prestazione energetica per il mappale 931 sub. 24
 - 10/1 Attestato di certificazione energetica per il mappale 931 sub. 25
- Allegato 11) Elaborato di progetto con evidenziate lievi difformità edilizie e catastali rispetto alle situazioni esistenti in loco

Data generazione: 11-05-2017

L'Esperto alla stima
Francesco Marzinotto

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

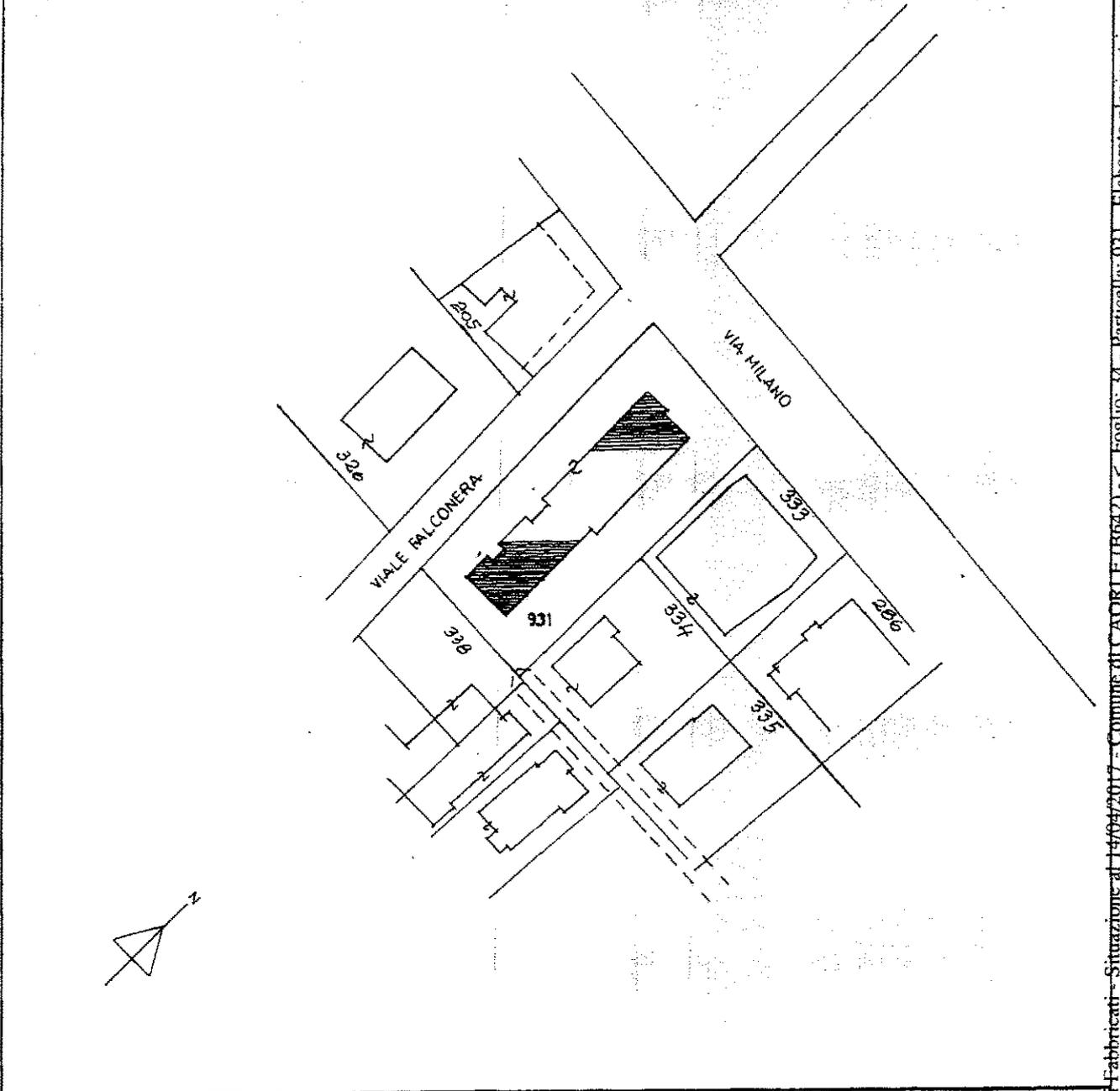
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Comune <u>CAORLE</u>	C.T. Sez. U Fgl. <u>34</u> Mapp. <u>931</u>	
Via/piazza <u>FALCONERA</u> n. _____	C.E.U. Sez. U Fgl. <u>34</u> Mapp. <u>931</u>	
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>1000</u>	Tipo mappale n. <u>7478</u> del <u>01.05.1998</u>



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 34 - Particella: 931 - Elaborato planimetrico >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>DC2634/88</u> Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. _____ Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 14/04/2017 - n. T69270 - Richiedente: Telematico Totale schede: <u>5</u> - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: <u>1:1000</u>		

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del	
CAORLE		U	34	931	7478			01.06.1998	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
931	1	VIALE FALCONERA				T			BENE COMUNE NON CEN- SIBILE, area scoperta
931	2	VIALE FALCONERA				T			comune a tutti i sub. BENE COMUNE NON CEN- SIBILE, ballatoio di distribuzione, comune ai sub. 6, 7, 8, 9.
931	3	VIALE FALCONERA				T			BENE COMUNE NON CEN- SIBILE, ingresso, co- mune a tutti i sub.
931	4	VIALE FALCONERA				T+3			BENE COMUNE NON CEN- SIBILE, vano scale e ascensore, comune a tutti i sub. escluso i n.ri 6, 7, 8, 11
931	5	VIALE FALCONERA				T			BENE COMUNE NON CEN- SIBILE, corridoio, co- mune ai n.ri 10, 12, 11
931	6	VIALE FALCONERA				T			UNITA' IMM. URBANA
931	7	VIALE FALCONERA				T			UNITA' IMM. URBANA
931	8	VIALE FALCONERA				T			UNITA' IMM. URBANA
931	9	VIALE FALCONERA				T			BENE COMUNE NON CEN- SIBILE, stanza contat- ri e sala motori asc- sore, comune a tutti i sub.
931	10	VIALE FALCONERA				T			UNITA' IMM. URBANA
931	11	VIALE FALCONERA				T			UNITA' IMM. URBANA
931	12	VIALE FALCONERA				T			UNITA' IMM. URBANA

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 602639/98 - 6 LUG. 1998

L'operatore _____

IL TECNICO 113 11/07/1998

data VENEZIA

architetto DAMES

fabbricati - Situazione di CAORLE (B642) - Comune di CAORLE (B642) - Foglio: 34 - Particella: 931

Ultima planimetria in atti. Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. _____

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 14/04/2017 - n. T69270 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore: _____

CARBONERA

MODULARIO
F. - Carasto - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 2 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n. del			
CAORLE		U	34	931	7478	01.06.1998		
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
931	13	VIALE FALCONERA			1			UNITA' IMM. URBANA
931	14	VIALE FALCONERA			1			UNITA' IMM. URBANA
931	15	VIALE FALCONERA			1			UNITA' IMM. URBANA
931	16	VIALE FALCONERA			1			UNITA' IMM. URBANA
931	17	VIALE FALCONERA			1			UNITA' IMM. URBANA
931	18	VIALE FALCONERA			1			BENE COMUNE NON CENSI- BILE, ballatoio di dis- tribuzione, comune ai sub. 14,15,16,17
931	19	VIALE FALCONERA			1			UNITA' IMM. URBANA
931	20	VIALE FALCONERA			1			UNITA' IMM. URBANA
931	21	VIALE FALCONERA			1			BENE COMUNE NON CEN- SIBILE, corridoio, co- mune ai sub. 19,20,22 e 23
931	22	VIALE FALCONERA			1			UNITA' IMM. URBANA
931	23	VIALE FALCONERA			1			UNITA' IMM. URBANA
931	24	VIALE FALCONERA			2			UNITA' IMM. URBANA
931	25	VIALE FALCONERA			2			UNITA' IMM. URBANA
931	26	VIALE FALCONERA			2			UNITA' IMM. URBANA
931	27	VIALE FALCONERA			2			UNITA' IMM. URBANA
931	28	VIALE FALCONERA			2			BENE COMUNE NON CENSI- BILE, ballatoio di di- tribuzione, comune ai sub. 24,25,26,27
931	29	VIALE FALCONERA			2			UNITA' IMM. URBANA
931	30	VIALE FALCONERA			2			UNITA' IMM. URBANA
931	31	VIALE FALCONERA			2			BENE COMUNE NON CENSI- BILE, corridoio, comu-

Riservato all'Ufficio Tecnico/Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 002639/98 6 LUG. 1998

03 LUG. 1998

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 14/04/2017 - n. T69270 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1560
DIPARTIMENTO ARCHITETTI
VENEZIA
Firma e timbro
RADAMES
CARBONERA

Elaborato planimetrico - Particella 34 - Foglio 34 - Comune di CAORLE (3642) - Situazione al 14/04/2017 - Elaborato dal

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 14/04/2017 - n. T69270 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
P. Carasto - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.			del	
CAORLE		U	34	931	7478			01.06.1998	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
								na ai sub. 29,30,32,33	
931	32	VIALE FALCONERA				2			UNITA' IMM. URBANA
931	33	VIALE FALCONERA				2			UNITA' IMM. URBANA
931	34	VIALE FALCONERA				3			UNITA' IMM. URBANA
931	35	VIALE FALCONERA				3			UNITA' IMM. URBANA
931	36	VIALE FALCONERA				3			UNITA, IMM. URBANA
931	37	VIALE FALCONERA				3			UNITA' IMM. URBANA
931	38	VIALE FALCONERA				3			BENE COMUNE NON CENSI BILE, ballatoio di di tribuzione, comune ai sub. 34,35,36,37
931	39	VIALE FALCONERA				3			UNITA' IMM. URBANA
931	40	VIALE FALCONERA				3			UNITA' IMM. URBANA
931	41	VIALE FALCONERA				3			BENE COMUNE NON CENSI BILE, corridoio, comune ai sub. 39,40,42,43
931	42	VIALE FALCONERA				3			UNITA' IMM. URBANA
931	43	VIALE FALCONERA				3			UNITA' IMM. URBANA

Catasto del Fabbricati - Situazione al 14/04/2017 - Comune di CAORLE (Boz) - Foglio 34 - Particella 931 - Elaborato planimetrico

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Ultima planimetria protocollata

602.639/98

6 LUG. 1998

03 LUG 1998

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 14/04/2017 - n. T69270 - Richiedente: Telematico

Totale schede: ~~1~~ **Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.** Firmato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di stampa: 1/1000

Stampa firmata
RADAMES
CARBONERA

MODULINO
N. CAORLE 333

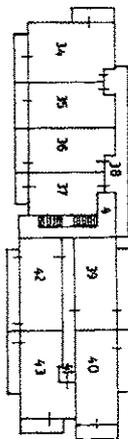
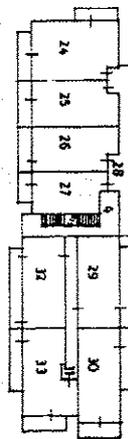
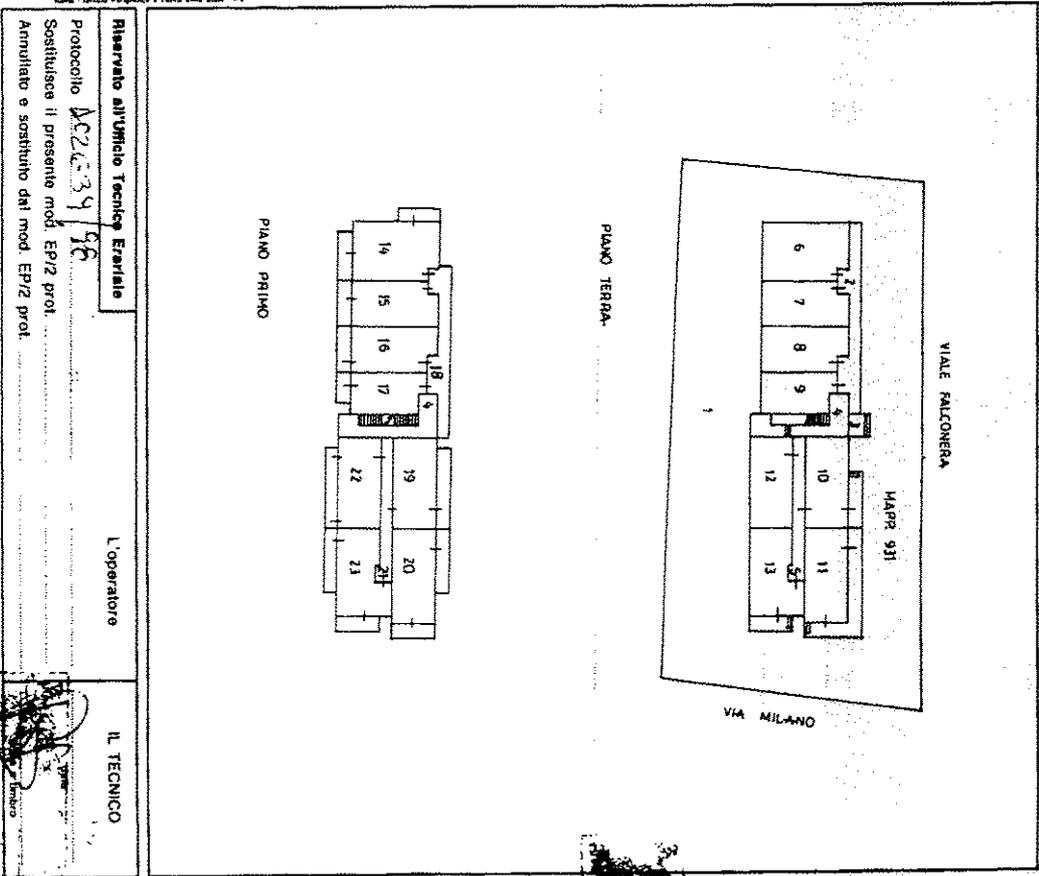
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 34 - Particella: 931 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Tecnico Ebrale di VENEZIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune CAORLE	Sezione U	Foglio 34	Numero 931	Tipo mappa n. 74/78	dati 01.06.1998
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					scala 1: 500
Pag. n. 1 di 2					



Riservato all'Ufficio Tecnico Ebrale

Protocollo AC2039/98

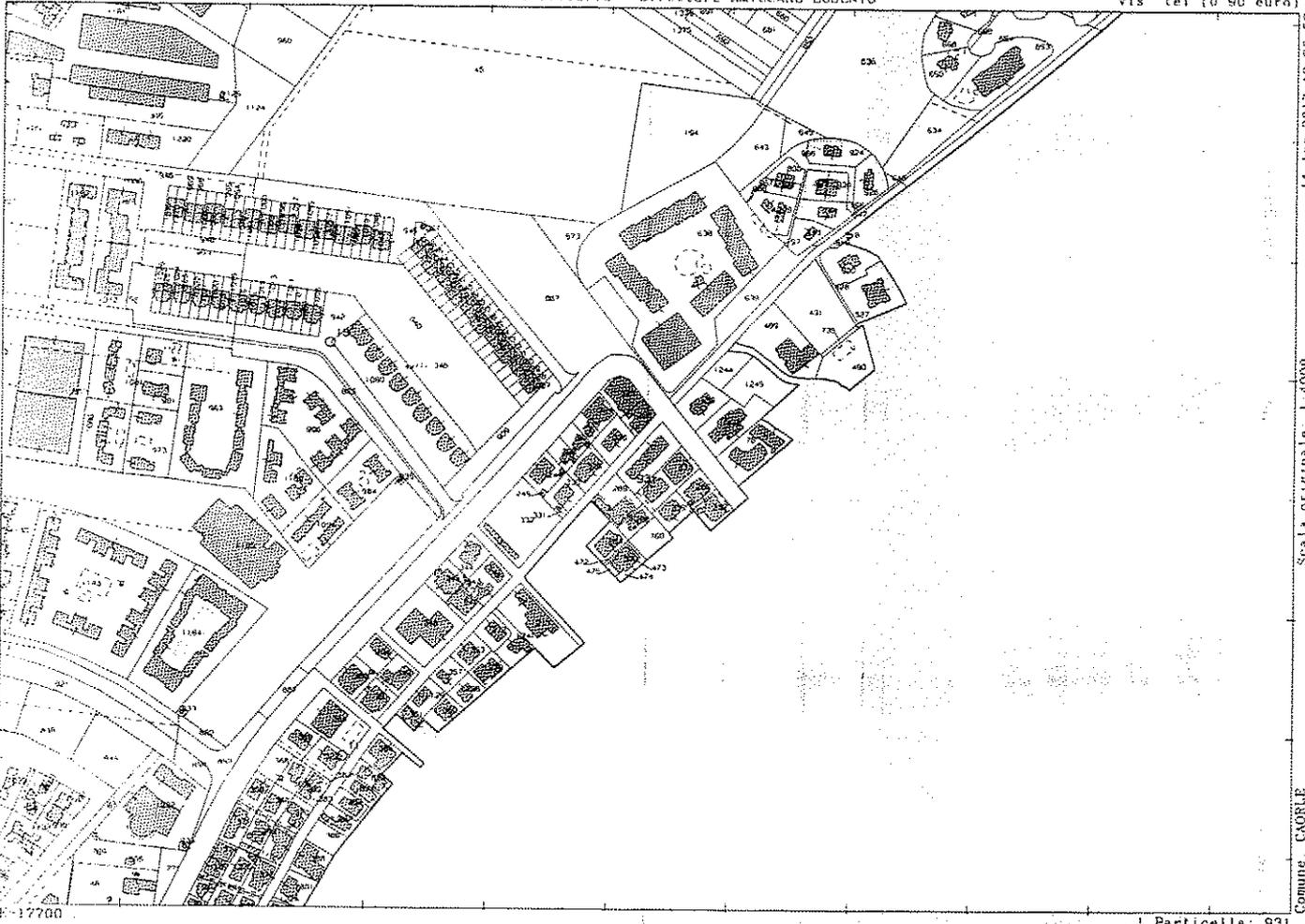
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annunziato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

L'operatore

IL TECNICO

Ultima planimetria in atti



Comune: CAORLE
Foglio: 34
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1088 000 x 756 000 metri
14-Apr-2017 10:36:52
Prot. n. T65277/2017

N. 34000

K-17200

1 Particella: 931

MODULARIO
F. rig. rend. 497



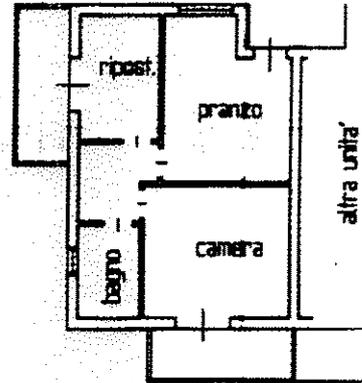
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

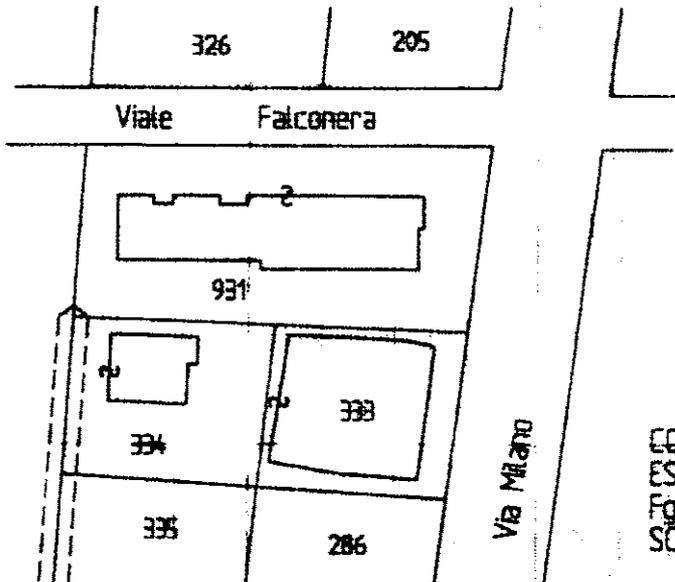
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CAORLE** via **FALCONERA** civ.

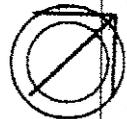


Pianta secondo piano H = 270



COMUNE DI CAORLE
ESTRATTO DI MAPPA
Fg. 34/B map. 931
SCALA 1 : 1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1 : 200

Catasto di Fabbricati - Situazione al 14/04/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 34 - Particella: 931 - Subalterno: 24 >
VIALE FALCONERA piano: I;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **ARCHITETTO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 14/04/2017 - n. T90181 - Richiedente: MRZFNC85B06G914F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)

data: 14/04/2017 Firma: **CARONERA**

202639/10

MODULARIO
F. rig. rend 497

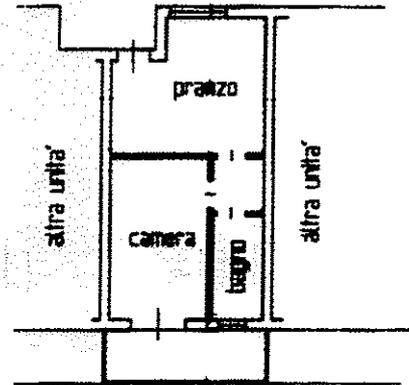


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

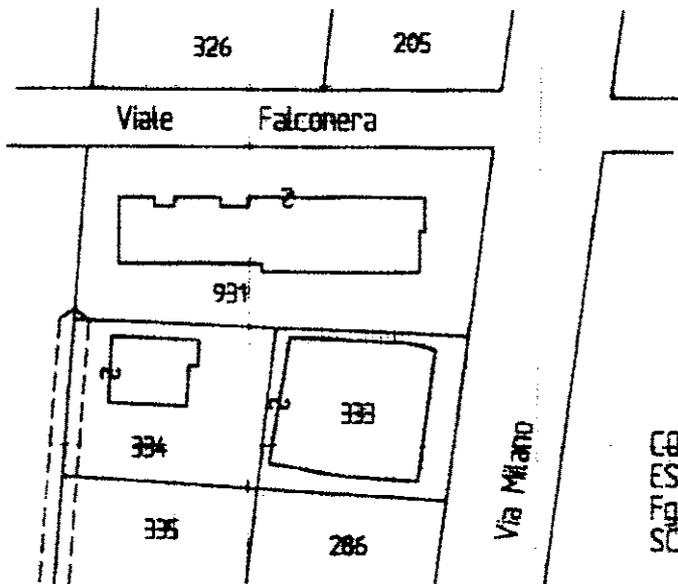
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CAORLE** via **FALCONERA** CIV.



Pianta secondo piano H = 270



COMUNE DI CAORLE
ESTRATTO DI MAPPA
Fg. 34/B map. 931
SCALA 1 : 1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 1:200

Data presentazione al 14/04/2017 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 34 - Particella: 931 - Subalterno: 25 >
FABBRICATI - SITO
VIA FALCONERA piano: 2;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **ARCHITETTO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

scritto all'albo de **GLI ARCHITETTI**

202639

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 14/04/2017 - n. T90179 - Richiedente: MRZFNC85B06G914F
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato standard: A4(210x297)

1000 Firma