
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.p.a. - Banca Popolare Società
Cooperativa -** [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **178/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004**

Esperto alla stima: **dott.agronomo Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 042741141 - 3398196143

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in Caorle (Venezia)
Località/Frazione
Via della Bosega

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: Appartamento sub.6.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 42, particella 905, subalterno 6, indirizzo Via della Bosega snc, piano Terra, Comune Caorle, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 65 m², rendita € 320,72

Derivante da: Atto di compravendita del 10/05/2012 a rogito del notaio dott. Riccardo Speranza, Rep.n.23424, Racc. n.10476, registrato a Padova il 16/05/2012 al n.6848, serie 1T e trascritto a Venezia il 18/05/2012 ai n.ri 14237 R.G. e 10140 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella stanza catastalmente denominata soggiorno/pranzo, sia sulla planimetria catastale che sul disegno di progetto vi è indicata una porzione di muro lungo la parete nord della stanza. Tale struttura non era presente nella realtà alla data del sopralluogo. Inoltre, come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico, risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna - DOCFA

Modifica planimetria interna-DOCFA e rettifica dell'elaborato planimetrico: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

- **Identificativo corpo: Posto auto sub.15.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bosega

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 42, particella 905, subalterno 15, indirizzo Via della Bosega snc, piano Terra, Comune Caorle, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 m², superficie 13 m², rendita € 24,84

Derivante da: Atto di compravendita del 10/05/2012 a rogito del notaio dott. Riccardo Speranza, Rep.n.23424, Racc. n.10476, registrato a Padova il 16/05/2012 al n.6848, serie 1T e trascritto a Venezia il 18/05/2012 ai n.ri 14237 R.G. e 10140 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria interna ed elaborato planimetrico

Rettifica planimetria interna ed elaborato planimetrico: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più condomini di piccole-medie dimensioni. Il quartiere è ubicato a circa 500 m dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: turistica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Complesso scolastico, Pronto soccorso, Bar, Supermercato, Esercizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: spiaggia, scogliera, laguna. Trattasi di polo turistico estivo.

Attrazioni storiche: Duomo.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento sub.6**
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/02/2014 per l'importo di euro 340,00 con cadenza mensile (4.080,00 € annuali).
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Si premette che il contratto di locazione in essere è stato stipulato per un utilizzo annuale continuativo del bene e pertanto il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione rilevati nella zona per locazioni ad uso residenziale continuativo non turistico. Date le peculiarità della zona in cui sono ubicati i beni pignorati (zona balneare), tenuto conto che per il Comune di Caorle non viene riportato un valore medio di locazione sui bollettini OMI, al fine di determinare un prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore. Si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile (risalita di umidità dal pavimento), possa essere calcolato considerando un valore unitario di 5,5 €/m². Il canone viene pertanto valutato in 406,73 € mensili (5,5 €/m² x 73,95 m²), per un totale pari a 4.880,70 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 340,00 € mensili (per un totale di 4.080,00 € annuali), ossia un valore inferiore di circa il 16 % rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Registrato a Padova 1 il 04/03/2014 ai nn.837
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2018
Data di rilascio: 28/02/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nel contratto di locazione in cui è incluso l'appartamento pignorato sub.6, viene unitamente locato anche il posto auto scoperto pignorato sub.15. Si evidenzia che, come indicati dall'Agenzia delle Entrate, il contratto seppur regolarmente registrato, non è stato depositato in copia presso gli uffici dell'Agenzia. Il sottoscritto perito ha provveduto a chiederne copia cartacea alla proprietà, che ha fornito una copia del contratto dotato della ricevuta di registrazione, ma su cui non sono presenti le firme del locatore e del conduttore.

- **Identificativo corpo: Posto auto sub.15**
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/02/2014 per l'importo di euro 340,00 con cadenza mensile (4.080,00 € annuali).
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Padova 1 il 04/03/2014 ai nn.837
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2018
Data di rilascio: 28/02/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nel contratto di locazione in cui è incluso il posto auto pignorato sub.15, viene locato anche l'appartamento pignorato sub.6. Si evidenzia che, come indicati dall'Agenzia delle Entrate, il contratto seppur regolarmente registrato, non è stato depositato in copia presso gli uffici dell'Agenzia. Il sottoscritto perito ha provveduto a chiederne copia cartacea alla proprietà, che ha fornito una copia del contratto dotato della ricevuta di registrazione, ma su cui non sono presenti le firme del locatore e del conduttore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento;
A rógito di Notaio dott. Speranza Riccardo in data 04/08/2010 ai nn. 19805/7829;
Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Venezia in data 12/08/2010 ai nn. 28788/6431;
Importo ipoteca: € 2.385.000,00;
Importo capitale: € 1.590.000,00;
Note: Alla presente Iscrizione sono collegate 3 annotazioni (EROGAZIONE PARZIALE, Reg. part. 6243, Reg. gen. 40155 - QUIETANZA E CONFERMA, Reg. part. 1989, Reg. gen. 14566 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Reg. part. 1990, Reg. gen. 14567).

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di, Banca Popolare di Ravenna S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 04/04/2013 ai nn. 9612/1283;
Importo ipoteca: € 400.000,00;
Importo capitale: € 343.247,02;
Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di, Banco di Desio e della Brianza S.p.a. - Gruppo Banco Desio;
Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 19/07/2013 ai nn. 20154/2892;
Importo ipoteca: € 140.000,00;
Importo capitale: € 91.430,91;
Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/01/2014 ai nn. 2454/268;
Importo ipoteca: € 64.472,00;
Importo capitale: € 50.413,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Stella di Ponente contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/03/2015 ai nn. 8173/5938; Nella "Sezione B-Immobili" della presente Nota di Trascrizione viene indicato solamente l'immobile sito in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 23/07/2015 ai nn. 21182/14749.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 01/12/2015 ai nn. 34041/23504.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento;
A rogito di Notaio dott. Speranza Riccardo in data 04/08/2010 ai nn. 19805/7829;
Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Venezia in data 12/08/2010 ai nn. 28788/6431;
Importo ipoteca: € 2.385.000,00;
Importo capitale: € 1.590.000,00;
Note: Alla presente Iscrizione sono collegate 3 annotazioni (EROGAZIONE PARZIALE, Reg. part. 6243, Reg. gen. 40155 - QUIETANZA E CONFERMA, Reg. part. 1989, Reg. gen. 14566 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Reg. part. 1990, Reg. gen. 14567).

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Ravenna S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 04/04/2013 ai nn. 9612/1283;
Importo ipoteca: € 400.000,00;
Importo capitale: € 343.247,02;
Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a. - Gruppo Banco Desio; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 19/07/2013 ai nn. 20154/2892;
Importo ipoteca: € 140.000,00;
Importo capitale: € 91.430,91;
Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/01/2014 ai nn. 2454/268;
Importo ipoteca: € 64.472,00;
Importo capitale: € 50.413,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Stella di Ponente contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/03/2015 ai nn. 8173/5938;
Nella "Sezione B-Immobili" della presente Nota di Trascrizione viene indicato solamente l'immobile sito in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 23/07/2015 ai nn. 21182/14749.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 01/12/2015 ai nn. 34041/23504.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale.

- **Identificativo corpo: Appartamento sub.6**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dal bilancio esercizio ordinario 2014/2015 fornitomi dall'amministratore condominiale [REDACTED] le spese per l'immobile in oggetto ammontano a circa 730,00 €/anno.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale (vedi allegati n.31,32,33,34,35), alla data del 20/10/2016 risultavano non ancora saldate dall'esecutata rate condominiali per un importo complessivo pari a € 218,90. A queste vanno aggiunte le spese maturate nel periodo intercorrente tra l'approvazione del precedente riparto spese ad oggi che, come indicati dall'amministratore e come riportato nel bilancio preventivo 2015-2016 non ancora approvato, ammontano a € 283,62.

Millesimi di proprietà: 95,9749

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì. L'appartamento è posto al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 50,97 kWh/m² anno

Note indice di prestazione energetica: Copia dell' ACE risultava depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle, da cui ho estratto copia. L'ACE, redatto nel 2011 dal per.ind. [REDACTED] risulta ancora valido in quanto non sono ancora trascorsi 10 anni dalla sua emissione. Si sottolinea che, da specifica richiesta presso gli uffici regionali della Direzione Ricerca Innovazione ed Energia, in data 26/09/2016 mi veniva comunicato che non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E) Ve.Net.energia-edifici. Inoltre copia del Libretto di Impianto (l'impianto condominiale risulta centralizzato) non è stata fornita al sottoscritto, seppur richiesta sia alla società esecutata che all'amministratore condominiale.

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

Avvertenze ulteriori: Come indicato dall'amministratore condominiale, da parte del condominio risulta in corso la causa per il recupero del credito da parte dei condomini morosi con l'Avv. Gusso Riccardo. Il condominio "Stella di Ponente" risulta essere riportato come soggetto a favore nella "sezione C-soggetti" della nota di trascrizione del 30/03/2015 reg.gen. 8173, reg.part. 5938, in cui viene pignorata l'unità immobiliare sita in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

- **Identificativo corpo: Posto auto sub.15**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dal bilancio esercizio ordinario 2014/2015 fornitomi dall'amministratore condominiale, le spese per l'immobile in oggetto ammontano a circa 47,51 €/anno.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale [REDACTED] (vedi allegati n.31,32,33,34,35), alla data del 20/10/2016 risultavano non ancora saldate dall'esecutata rate condominiali per un importo complessivo pari a € 48,34. A queste vanno aggiunte le spese maturate nel periodo intercorrente tra l'approvazione del precedente riparto spese ad oggi che, come indicati dall'amministratore e come riportato nel bilancio preventivo 2015-2016 non ancora approvato, ammontano a € 16,85.

Millesimi di proprietà: 7,0390

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si. Trattasi di un posto auto posto al piano terra.

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: Come indicato dall'amministratore condominiale, da parte del condominio risulta in corso la causa per il recupero del credito da parte dei condomini morosi con l'Avv. Gusso Riccardo. Il condominio "Stella di Ponente" risulta essere riportato come soggetto a favore nella "sezione C-soggetti" della nota di trascrizione del 30/03/2015 reg.gen. 8173, reg.part. 5938, in cui viene pignorata l'unità immobiliare sita in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio fino al 04/08/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Americo Pasqualis, in data 08/03/1966, ai nn. 17810; trascritto a Venezia, in data 24/03/1966, ai nn. 3710/3026.

Note: Nella presente atto vengono venduti gli immobili (fg.42 part.905, fg.42 part.905 sub.1 e sub.5) che erano ubicati dove attualmente è stato edificato il condominio denominato "Stella di Ponente".

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/08/2010 al 10/05/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 04/08/2010, ai nn. 19804/7828; registrato a Padova 1, in data 10/08/2010, ai nn. 15176/1T; trascritto a Venezia, in data 12/08/2010, ai nn. 28787/17545.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/05/2012 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 10/05/2012, ai nn. 23424/10476; registrato a Padova 1, in data 16/05/2012, ai nn. 6848/1T; trascritto a Venezia, in data 18/05/2012, ai nn. 14237/10140.

Note: Nell'atto di compravendita la parte acquirente risulta essere la [redacted] poi trasformata in [redacted] attuale società esecutata e proprietaria dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio fino al 04/08/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Americo Pasqualis, in data 08/03/1966, ai nn. 17810; trascritto a Venezia, in data 24/03/1966, ai nn. 3710/3026.

Note: Nella presente atto vengono venduti gli immobili (fg.42 part.905, fg.42 part.905 sub.1 e sub.5) che erano ubicati dove attualmente è stato edificato il condominio denominato "Stella di Ponente".

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/08/2010 al 10/05/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 04/08/2010, ai nn. 19804/7828; registrato a Padova 1, in data 10/08/2010, ai nn. 15176/1T; trascritto a Venezia, in data 12/08/2010, ai nn. 28787/17545.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/05/2012 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 10/05/2012, ai nn. 23424/10476; registrato a Padova 1, in data 16/05/2012, ai nn. 6848/1T; trascritto a Venezia, in data 18/05/2012, ai nn. 14237/10140.

Note: Nell'atto di compravendita la parte acquirente risulta essere la [redacted]

poi trasformatasi in [redacted] attuale società esecutata e proprietaria dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Permesso di costruire n.102/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: esecuzione di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da residenza stabile a residenza turistica ed ampliamento con sopraelevazione, ai sensi della L.R. 14/09, del fabbricato ubicato in Caorle, Via della Bosega, nel foglio 42, mappale 905.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 14/06/2010 al n. di prot. 102/2010

NOTE: Il presente Permesso di Costruire n.102/2010 è stato rilasciato all'originario proprietario sig. [redacted] il quale poi ha venduto alla società [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Voltura Permesso di Costruire

Per lavori: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010 per cambio proprietà dell'immobile oggetto di trasformazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 27/08/2010 al n. di prot. 00030614

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 00020414

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 12/06/2012 al n. di prot. 00020414

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Domanda di Permesso di Costruire n.102/10

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Domanda di Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 102/10

NOTE: La presente richiesta di Permesso di Costruire n.102/2010 è stata presentata dall'originario proprietario sig. [redacted] il quale poi ha venduto alla società [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Interventi di variante in corso d'opera per opere di modifica interne ed esterne di cui al Permesso di Costruire n.102/2010 del 14/06/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2011 al n. di prot. 0000990/A del 11.01.2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.119

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 14/01/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2011 al n. di prot. 0021548/A del 10/06/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di collaudo prot.28845

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso residenziale

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 28845

NOTE: Nel certificato di collaudo redatto dall'ing. Castriani si dichiara che le strutture sono staticamente collaudabili nonostante venga evidenziato un cedimento differenziale della struttura. Nel medesimo certificato viene disposto che si effettuino dei monitoraggi dell'edificio per un periodo di tempo pari a 8 anni. In seguito sono stati effettuati due distinti monitoraggi, il primo a cura del geom. Cicuto Denis in data 26/09/2013 ed il secondo a cura dell'ing. Luigi Damiani in data 23/06/2016. In entrambi i monitoraggi i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al monitoraggio iniziale, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.165

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 10/06/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/09/2011 al n. di prot. 0031837/A del 07-09-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Dichiarazione fine lavori prot.9803

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori

Presentazione in data 22/03/2012 al n. di prot. 9803

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Permesso di costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: esecuzione di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da residenza stabile a residenza turistica ed ampliamento con sopraelevazione, ai sensi della L.R. 14/09, del fabbricato ubicato in Caorle, Via della Bosega, nel foglio 42, mappale 905.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 14/06/2010 al n. di prot. 102/2010

NOTE: Il presente Permesso di Costruire n.102/2010 è stato rilasciato all'originario proprietario sig. [REDACTED] il quale poi ha venduto alla società [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura Permesso di Costruire

Per lavori: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010 per cambio proprietà dell'immobile oggetto di trasformazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 27/08/2010 al n. di prot. 00030614

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 00020414

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 12/06/2012 al n. di prot. 00020414

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Domanda di Permesso di Costruire n.102/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 102/10

NOTE: La presente richiesta di Permesso di Costruire n.102/2010 è stata presentata dall'originario proprietario sig. [REDACTED] il quale poi ha venduto alla società [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Interventi di variante in corso d'opera per opere di modifica interne ed esterne di cui al Permesso di Costruire n.102/2010 del 14/06/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2011 al n. di prot. 0000990/A del 11.01.2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.119

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 14/01/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2011 al n. di prot. 0021548/A del 10/06/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di collaudo prot.28845

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso residenziale

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 28845

NOTE: Nel certificato di collaudo redatto dall'ing. Castriani si dichiara che le strutture sono staticamente collaudabili nonostante venga evidenziato un cedimento differenziale della struttura. Nel medesimo certificato viene disposto che si effettuino dei monitoraggi dell'edificio per un periodo di tempo pari a 8 anni. In seguito sono stati effettuati due distinti monitoraggi, il primo a cura del geom. Cicuto Denis in data 26/09/2013 ed il secondo a cura dell'ing. Luigi Damiani in data 23/06/2016. In entrambi i monitoraggi i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al monitoraggio iniziale, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.165

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 10/06/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/09/2011 al n. di prot. 0031837/A del 07-09-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Dichiarazione fine lavori prot.9803

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori

Presentazione in data 22/03/2012 al n. di prot. 9803

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

7.1 Conformità edilizia:

• **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella stanza catastalmente denominata soggiorno/pranzo, si sulla planimetria catastale che sul disegno di progetto vi è disegnata una porzione di muro lungo la parete nord della stanza. Tale struttura non era presente nella realtà alla data del sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere

Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Come evidenziato in precedenza, attualmente la struttura risulta dotata di agibilità. Ad ogni modo si segnala l'obbligo di monitoraggio della struttura da parte del condominio, al fine di poter verificare la stabilità strutturale, come disposto nel certificato di collaudo iniziale. Fino ad ora sono stati effettuati, oltre a quello iniziale, ulteriori 2 distinti rilievi ed in entrambe le relazioni i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al primo rilievo, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016. Come indicato nel certificato di collaudo iniziale redatto nel 2011, la struttura dovrà venir monitorata per otto anni ossia fino all'anno 2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

• **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Come evidenziato in precedenza, attualmente la struttura risulta dotata di agibilità. Ad ogni modo si segnala l'obbligo di monitoraggio della struttura da parte del condominio, al fine di poter verificare la stabilità strutturale, come disposto nel certificato di collaudo iniziale. Fino ad ora sono stati effettuati, oltre a quello iniziale, ulteriori 2 distinti rilievi ed in entrambe le relazioni i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al primo rilievo, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016. Come indicato nel certificato di collaudo iniziale redatto nel 2011, la struttura dovrà venir monitorata per otto anni ossia fino all'anno 2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n.52/2015
Zona omogenea:	B2/6 - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art.13 NTA del PRGC del Comune di Caorle
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

NOTE: In data 26/08/2016 il Comune di Caorle mi rilasciava dichiarazione ai sensi dell'art. 41 della L.47/85, in cui dichiara che non risulta avviato alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio nei confronti delle unità immobiliari in questione (fg.42 part.905 sub. 6,8,9,15,16,22,23).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n.52/2015
Zona omogenea:	B2/6 - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art.13 NTA del PRGC del Comune di Caorle
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

NOTE: In data 26/08/2016 il Comune di Caorle mi rilasciava dichiarazione ai sensi dell'art. 41 della L.47/85, in cui dichiara che non risulta avviato alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio nei confronti delle unità immobiliari in questione (fg.42 part.905 sub. 6,8,9,15,16,22,23).

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto sub.15

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento sub.6

L'abitazione (categoria catastale A/2- classe 7) di cui al subalterno 6 è un appartamento facente parte del condominio denominato "STELLA DI PONENTE" situato nel territorio del Comune di Caorle in Via della Bosega.

Il condominio è costituito complessivamente da 9 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'appartamento pignorato qui descritto (sub. 6) è posto al piano terra dell'edificio; l'accesso all'appartamento avviene dal cortile privato ad uso esclusivo, posto sul lato sud-ovest. Il giardino, posto a confine con altrui proprietà, è delimitato da una siepe su 3 lati ed è per gran parte occupato da un prato. Come indicati dalla proprietà e come visibile dalle fotografie allegate, il prato originario è stato parzialmente estirpato e ricoperto di ghiaia, così da permettere il parcheggio di una autovettura.

Esternamente l'intero complesso immobiliare risulta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole. L'abitazione, non del tutto conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali, è posta su un unico livello e risulta composta da un soggiorno/pranzo, una camera, 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno.

La disposizione delle stanze e delle finestre è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale. Le stanze hanno una altezza pari a 270 cm.

Come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

L'accesso all'appartamento avviene tramite la porta-finestra larga circa 2,40 m che immette nella stanza adibita a soggiorno/pranzo.

Conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale, dal soggiorno ci si immette nel disimpegno che collega il reparto notte. A destra vi è la porta di accesso alla camera da letto matrimoniale, la quale è dotata di una porta-finestra che immette anch'essa sul giardino esterno. Adiacente alla camera vi è la stanza da bagno, dotata di lavandino, wc, bidet e doccia. Alla sinistra del bagno vi è un'ulteriore stanza catastalmente indicata come ripostiglio ma nella realtà utilizzata come camera ad uso singolo. Nel soggiorno, difformemente da quanto indicato nella planimetria catastale, al momento del sopralluogo non vi era la presenza di un breve tramezzo divisorio interno che parte dalla parete perimetrale nord del soggiorno. Il soggiorno, la camera il ripostiglio sono dotate di pavimento in parquet mentre la stanza da bagno ha il pavimento con piastrelle in ceramica che ricoprono anche porzione delle pareti. I soffitti sono con travi in legno a vista. I serramenti interni, sono in legno con vetro doppio.

Si evidenziano danneggiamenti causati da infiltrazioni di acqua lungo il perimetro delle porte-finestre che immettono all'esterno. In questi punti il parquet presenta evidenti danneggiamenti. Presenza di muffa e umidità sulle pareti anche in altri punti dell'immobile, in particolare in corrispondenza della congiunzione tra le pareti esterne ed il pavimento; danneggiamenti presumibilmente causati dalla risalita di umidità dalla zona sotto il pavimento.

L'appartamento, dotato di impianto di aria condizionata, ha il riscaldamento a pavimento ma, come riferitomi dalla proprietà, dall'inquilina e dall'amministratore, per morosità attualmente il condominio risulta staccato dalla fornitura del gas. Per ovviare la problematica la proprietà ha installato all'interno del bagno un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Come riferitomi dall'inquilina, il riscaldamento viene attualmente eseguito tramite l'utilizzo dell'impianto di aria condizionata, che è adibito anche alla produzione di aria calda.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava arredato anche se non abitualmente utilizzato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **153,33**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti - Note: Parte del tetto di copertura è pendente con la presenza di falde mentre su porzione della copertura piana è stata realizzato un lastrico solare piastrellato accessibile dal sottotetto degli appartamenti posti all'ultimo piano dell'edificio.
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle, le fondazioni sono costituite da una platea generale nervata in cemento armato appoggiata su 34 micropali.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle, le scale condominiali hanno una struttura portante in cemento armato.
Solai	tipologia: legno - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle risulta che i solai sono costituiti da una serie di travi in legno, tavolato e caldana in calcestruzzo dello spessore di 5 cm.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente e scorrevole materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: Vi è la presenza di infiltrazioni di acqua e danneggiamenti dovuti all'umidità in corrispondenza dei serramenti, in particolare nella

porta-finestra scorrevole posta nella stanza adibita a soggiorno/pranzo.

- Infissi interni**
tipologia: **a battente e scorrevole** materiale: **legno tamburato**
condizioni: **buone**
- Note: La porta di accesso al reparto notte è scorrevole, le altre porte sono a battente.
- Manto di copertura**
materiale: **lamiera zincate** condizioni: **sufficienti**
- Note: Come visibile nelle fotografie allegate, si evidenzia una leggera corrosione in alcuni punti della lamiera di copertura, ma che per ora non compromette la funzionalità del tetto.
- Pareti esterne**
materiale: **blocchi di laterizio semipieno** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
- Pavim. Esterna**
materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**
- Note: La pavimentazione del cortile condominiale è in mattonelle autobloccanti di colore grigio. Il marciapiede esterno dell'appartamento risulta composto da piastrelle per esterni. Il giardino ad uso esclusivo dell'unità immobiliare è ricoperto per gran parte da erba.
- Pavim. Interna**
materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**
- Note: Nella stanza da bagno sono presenti piastrelle in ceramica mentre le altre stanze sono tutte dotate di parquet. Il parquet risulta rovinato in diversi punti a causa dell'umidità, soprattutto in corrispondenza della congiunzione con i muri esterni.
- Impianti:**
- Citofonico**
tipologia: **audio**
- Condizionamento**
tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split**
- Termico**
tipologia: **centralizzato** diffusori: **riscaldamento a pavimento**
- Note: Da quanto riferitomi dalla proprietà, l'impianto di riscaldamento centralizzato e con distribuzione a pavimento. Come indicati dall'amministratore condominiale, al momento attuale l'utenza del gas risulta staccata per morosità e pertanto l'impianto risulta in disuso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	57,7	1	57,70	€ 1.792,00
porticato esterno	sup reale lorda	17,2	0,3	5,16	€ 1.792,00
giardino	sup reale lorda	78,4	0,1	7,84	€ 1.792,00
Totale				70,7	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2016
Zona: Caorle
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 2100
Valore di mercato max (€/mq): 2500

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Posto auto sub.15

Trattasi di posto auto scoperto (categoria catastale C/6 – classe 7) posta al piano terra. L'accesso avviene tramite il cancello posto al lato ovest della ringhiera fronte strada. Formato dalla stessa pavimentazione presente nel resto del cortile condominiale, al momento del sopralluogo non risultava delimitato da linee colorate che ne indicassero la consistenza.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **13,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2012
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0
Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**
- Note: La pavimentazione del cortile condominiale è in mattonelle autobloccanti di colore grigio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario
posto auto	sup reale lorda	13	0,25	3,25	€ 1.792,00
Totale				3,25	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2016
Zona: Caorle
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 2100
Valore di mercato max (€/mq): 2500

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 20 % in considerazione delle specifiche condizioni di manutenzione dell'immobile e delle prima specificate problematiche strutturali che obbligano il condominio ad un monitoraggio della condizione statica della struttura. Allo stato attuale, essendovi ancora l'obbligo di monitoraggio statico, il valore di mercato della struttura viene influenzato dalla peculiare situazione; seppur i monitoraggi effettuati non abbiano evidenziato significativi cedimenti nel periodo di tempo di cinque anni (dal 2011 al 2016), non è possibile al momento attuale escludere che si vengano a creare delle condizioni tali per cui l'immobile venga dichiarato inagibile oppure richieda un forte impegno economico da parte dei proprietari dell'edificio per il consolidamento della struttura in tempi brevi.

I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civile di tipo residenziale in condizioni di normalità (tenendo conto della superficie e del numero di piano) si attesta mediamente sui 2.240,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 1.792,00 €/m² (2.240,00 €/m² x 80 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:

- **Appartamento sub.6. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
abitazione	57,70	€ 1.792,00	€ 103.398,40
porticato esterno	5,16	€ 1.792,00	€ 9.246,72
giardino	7,84	€ 1.792,00	€ 14.049,28

Valore Corpo	€ 126.694,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.694,40

- **Posto auto sub.15. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
posto auto	3,25	€ 1.792,00	€ 5.824,00

Valore Corpo	€ 5.824,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.824,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub.6	Abitazione di tipo civile [A2]	70,70	€ 126.694,40	€ 126.694,40
Posto auto sub.15	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	3,25	€ 5.824,00	€ 5.824,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%) € 33.129,60

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 568,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.300,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.520,80
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 91.500,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	€ 96.500,00

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: Appartamento sub.16.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] gli 42, particella 905, subalterno 16, indirizzo Via della Bosega snc, piano primo, comune di Caorle, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 64 m², rendita € 320,72

Derivante da: Atto di compravendita del 10/05/2012 a rogito del notaio dott. Riccardo Speranza, Rep.n.23424, Racc. n. 10476, registrato a Padova il 16/05/2012 al n.6848,serie 1T e trascritto a Venezia il 18/05/2012 ai n.ri 14237 R.G. e 10140 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella stanza catastalmente denominata soggiorno/pranzo, si sulla planimetria catastale che sul disegno di progetto vi è disegnata una porzione di muro lungo la parete nord della stanza. Tale struttura non era presente nella realtà alla data del sopralluogo. Inoltre, come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico, risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna - DOCFA

Modifica planimetria interna – DOCFA ed elaborato planimetrico: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più condomini di piccole-medie dimensioni. Il quartiere è ubicato a circa 500 m dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: turistica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Complesso scolastico, Pronto soccorso, Bar, Supermercato, Esercizi commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: spiaggia, scogliera, laguna. Trattasi di polo turistico estivo.

Attrazioni storiche: Duomo.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/02/2014 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile (4.200,00 € annuali).

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Si premette che il contratto di locazione in essere è stato stipulato per un utilizzo annuale continuativo del bene e pertanto il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione rilevati nella zona per locazioni ad uso residenziale continuativo non turistico. Date le peculiarità della zona in cui sono ubicati i beni pignorati (zona balneare), tenuto conto che per il Comune di Caorle non viene riportato un valore medio di locazione sui bollettini OMI, al fine di determinare un prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore. Si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato tenendo conto di un valore unitario di 7,5 €/m². Il canone viene pertanto valutato in 479,10 € mensili (7,5 €/m² x 63,88 m²), per un totale pari a 5.749,20 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 350,00 € mensili (per un totale di 4200,00 € annuali), ossia un valore inferiore di circa il 27 % rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo. .

Registrato a Padova 1 il 04/03/2014 ai nn.838
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2018
Data di rilascio: 28/02/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si evidenzia che, come indicatomi dall'Agenzia delle Entrate, il contratto seppur regolarmente registrato, non è stato depositato in copia presso gli uffici dell'Agenzia. Il sottoscritto perito ha provveduto a chiederne copia cartacea alla proprietà, che ha fornito una copia del contratto dotato della ricevuta di registrazione, ma su cui non sono presenti le firme del locatore e del conduttore. Sul contratto risulta indicata la presenza di un ACE (indice prestazione energetica 74,668 Kwh/mq anno, classe B).

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento;

A rogito di Notaio dott. Speranza Riccardo in data 04/08/2010 ai nn. 19805/7829;
Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Venezia in data 12/08/2010 ai nn. 28788/6431;

Importo ipoteca: € 2.385.000,00;

Importo capitale: € 1.590.000,00;

Note: Alla presente Iscrizione sono collegate 3 annotazioni (EROGAZIONE PARZIALE, Reg.part.6243, Reg.gen.40155 - QUIETANZA E CONFERMA, Reg. part.1989, Reg.gen.14566 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Reg.part.1990, Reg.gen.14567).

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Ravenna S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 04/04/2013 ai nn. 9612/1283;

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 343.247,02;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a. - Gruppo Banco Desio; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 19/07/2013 ai nn. 20154/2892;

Importo ipoteca: € 140.000,00;

Importo capitale: € 91.430,91;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/01/2014 ai nn. 2454/268;

Importo ipoteca: € 64.472,00;

Importo capitale: € 50.413,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Stella di Ponente contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/03/2015 ai nn. 8173/5938;

Nella "Sezione B-Immobili" della presente Nota di Trascrizione viene indicato solamente l'immobile sito in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 23/07/2015 ai nn. 21182/14749.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 01/12/2015 ai nn. 34041/23504.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.16

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dal bilancio esercizio ordinario 2014/2015 fornitomi dall'amministratore condominiale [REDACTED] le spese per l'immobile in oggetto ammontano a circa 906,46 €/anno.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale (vedi allegati n.31,32,33,34,35), alla data del 20/10/2016

risultavano non ancora saldate dall'esecutata rate condominiali per un importo complessivo pari a € 1.746,51. A queste vanno aggiunte le spese maturate nel periodo intercorrente tra l'approvazione del precedente riparto spese ad oggi che, come indicati dall'amministratore e come riportato nel bilancio preventivo 2015-2016 non ancora approvato, ammontano a € 420,16.

Millesimi di proprietà: 84,9213

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì. Vi è la presenza di un ascensore condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In risposta a specifica richiesta del sottoscritto inoltrata presso gli uffici regionali della Direzione Ricerca Innovazione ed Energia, in data 26/09/2016 mi veniva comunicato che non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E) Ve.Net.energia-edifici; inoltre copia dell'ACE/APE non era presente presso gli uffici comunali. Si è provveduto a chiederne eventuale copia alla proprietà, la quale mi ha inviato copia di alcuni ACE che sostengono essere relativi agli appartamenti pignorati, ma che, forse per un mero errore di battitura, hanno gli identificativi catastali errati (i sub. non corrispondono). Lo scrivente perito, essendo gli ACE forniti dotati di erronea identificazione catastale, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre nuovamente gli A.P.E. mancanti, ma la copia del Libretto di Impianto (l'impianto condominiale risulta centralizzato) non è stata fornita al sottoscritto, seppur richiesta sia alla società esecutata che all'amministratore condominiale. Come esplicitato sul sito Regionale Ve.Net.energia-edifici, ai sensi dell'art.4 comma 3 del decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici" i libretti di impianto, di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 febbraio 2014 e alla D.G.R.V. 28 luglio 2014 n. 1363, devono essere allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'A.P.E. Inoltre, sempre come indicato nel sito della Ve.Net.energia-edifici, in mancanza del libretto di impianto non è possibile depositare l'attestato presso il sistema informatico Regionale. Tenendo conto di quanto sopra specificato, il sottoscritto perito risulta attualmente impossibilitato a produrre nuovamente l'APE per le unità immobiliari esecutate.

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

Avvertenze ulteriori: Come indicato dall'amministratore condominiale, da parte del condominio risulta in corso la causa per il recupero del credito da parte dei condomini morosi con l'Avv. Gusso Riccardo. Il condominio "Stella di Ponente" risulta essere riportato come soggetto a favore nella "sezione C-soggetti" della nota di trascrizione del 30/03/2015 reg.gen. 8173, reg.part. 5938, in cui viene pignorata l'unità immobiliare sita in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio fino al 04/08/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Americo Pasqualis, in data 08/03/1966, ai nn. 17810; trascritto a Venezia, in data 24/03/1966, ai nn. 3710/3026.

Note: Nella presente atto vengono venduti gli immobili (fg.42 part.905, fg.42 part.905 sub.1 e sub.5) che erano ubicati dove attualmente è stato edificato il condominio denominato "Stella di Ponente".

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/08/2010 al 10/05/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 04/08/2010, ai nn. 19804/7828; registrato a Padova 1, in data 10/08/2010, ai nn. 15176/1T; trascritto a Venezia, in data 12/08/2010, ai nn. 28787/17545.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/05/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 10/05/2012, ai nn. 23424/10476; registrato a Padova 1, in data 16/05/2012, ai nn. 6848/1T; trascritto a Venezia, in data 18/05/2012, ai nn. 14237/10140.

Note: Nell'atto di compravendita la parte acquirente risulta essere la [redacted] poi trasformatasi in [redacted] attuale società eseguita e proprietaria dell'immobile.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n.102/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: esecuzione di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da residenza stabile a residenza turistica ed ampliamento con sopraelevazione, ai sensi della L.R. 14/09, del fabbricato ubicato in Caorle, Via della Bosega, nel foglio 42, mappale 905.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 14/06/2010 al n. di prot. 102/2010

NOTE: Il presente Permesso di Costruire n.102/2010 è stato rilasciato all'originario proprietario sig. [redacted]

Numero pratica: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Voltura Permesso di Costruire

Per lavori: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010 per cambio proprietà dell'immobile oggetto di trasformazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 27/08/2010 al n. di prot. 00030614

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 00020414

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 12/06/2012 al n. di prot. 00020414

Numero pratica: Domanda di Permesso di Costruire n.102/10

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Domanda di Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 102/10

NOTE: La presente richiesta di Permesso di Costruire n.102/2010 è stata presentata dall'originario proprietario sig. [redacted] quale poi ha venduto alla società [redacted]

Numero pratica: S.C.I.A. n.4

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Interventi di variante in corso d'opera per opere di modifica interne ed esterne di cui al Permesso di Costruire n.102/2010 del 14/06/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2011 al n. di prot. 0000990/A del 11.01.2011

Numero pratica: S.C.I.A. n.119

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 14/01/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2011 al n. di prot. 0021548/A del 10/06/2011

Numero pratica: Certificato di collaudo prot.28845

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso residenziale

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 28845

NOTE: Nel certificato di collaudo redatto dall'ing. Castriani si dichiara che le strutture sono staticamente collaudabili nonostante venga evidenziato un cedimento differenziale della struttura. Nel medesimo certificato viene disposto che si effettuino dei monitoraggi dell'edificio per un periodo di tempo pari a 8 anni. In seguito sono stati effettuati due distinti monitoraggi, il primo a cura del geom. Cicuto Denis in data 26/09/2013 ed il secondo a cura dell'ing. Luigi Damiani in data 23/06/2016. In entrambi i monitoraggi i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al monitoraggio iniziale, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016.

Numero pratica: S.C.I.A. n.165

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 10/06/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/09/2011 al n. di prot. 0031837/A del 07-09-2011

Numero pratica: Dichiarazione fine lavori prot.9803

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori

Presentazione in data 22/03/2012 al n. di prot. 9803

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella stanza catastalmente denominata soggiorno/pranzo, sia sulla planimetria catastale che sul disegno di progetto vi è disegnata una porzione di muro lungo la parete nord della stanza. Tale struttura non era presente nella realtà alla data del sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere

Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Come evidenziato in precedenza, attualmente la struttura risulta dotata di agibilità. Ad ogni modo si segnala l'obbligo di monitoraggio della struttura da parte del condominio, al fine di poter verificare la stabilità strutturale, come disposto nel certificato di collaudo iniziale. Fino ad ora sono stati effettuati, oltre a quello iniziale, ulteriori 2 distinti rilievi ed in entrambe le relazioni i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al primo rilievo, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016. Come indicato nel certificato di collaudo iniziale redatto nel 2011, la struttura dovrà venir monitorata per otto anni ossia fino all'anno 2020.

15.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n.52/2015
Zona omogenea:	B2/6 - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art.13 NTA del PRGC del Comune di Caorle
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

NOTE: In data 26/08/2016 il Comune di Caorle mi rilasciava dichiarazione ai sensi dell'art. 41 della L.47/85, in cui dichiara che non risulta avviato alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio nei confronti delle unità immobiliari in questione (fg.42 part.905 sub. 6,8,9,15,16,22,23).

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento sub.16

L'abitazione (categoria catastale A/2- classe 7) di cui al subalterno 16 è un appartamento facente parte del condominio denominato "STELLA DI PONENTE" situato nel territorio del Comune di Caorle in Via della Bosega .

Il condominio è costituito complessivamente da 9 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'appartamento pignorato qui descritto (sub. 16) è posto al primo piano dell'edificio; L'accesso è reso possibile tramite la percorrenza di una scala condominiale interna all'edificio che collega i vari piani del condominio e si immette, tramite una porta in vetro, sul cortile esterno ad uso condominiale. Il cortile condominiale, interamente piastrellato, risulta delimitato lungo il perimetro di confine da una rete metallica, mentre vi è la presenza di una ringhiera in metallo sul fronte strada, dotata di due accessi carrai e di un portoncino per l'accesso pedonale. Adiacente alle scale condominiali vi è un ascensore condominiale, che permette di raggiungere i piani superiori anche alle persone disabili.

Esternamente l'intero complesso immobiliare risulta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole.

L'abitazione, non del tutto conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali, è posta su un unico livello e risulta composta da un soggiorno/pranzo, una camera, 1 bagno, un ripostiglio un disimpegno e due terrazze di diverse dimensioni. La disposizione delle stanze e delle finestre è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale. Le stanze hanno una altezza pari a 270 cm.

Come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Dopo aver varcato la porta di accesso principale composta da un portoncino blindato, ci si immette nella stanza adibita a soggiorno/pranzo la quale è dotata di una porta-finestra larga circa 2,40 m che immette sulla terrazza esterna principale, dotata di piastrelle e delimitata su 3 lati da un muretto di altezza pari a 1 m e spessore circa 10 cm. Nell'angolo nord-ovest della terrazza, non vi è la presenza del parapetto in cemento ma bensì di una griglia metallica color marrone, alta fino al soffitto. Tale griglia, dotata di ampie sezioni, ha principalmente uno scopo decorativo.

Conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale, dal soggiorno ci si immette nel disimpegno che collega il reparto notte. A destra vi è la porta di accesso alla camera da letto matrimoniale, la quale è dotata di una porta-finestra che immette anch'essa sulla terrazza esterna principale. Adiacente alla camera vi è la stanza da bagno, dotata di lavandino, wc, bidet e doccia. Alla sinistra del bagno vi è un'ulteriore stanza catastalmente indicata come ripostiglio ma nella realtà utilizzata come camera ad uso singolo. Da quest'ultima stanza, tramite una porta-finestra, si accede al terrazzino posto a sud-est dell'edificio.

Nel soggiorno, difformemente da quanto indicato nella planimetria catastale, al momento del sopralluogo non vi era la presenza di un breve tramezzo divisorio interno che parte dalla parete perimetrale nord-ovest del soggiorno.

Il soggiorno, la camera, il ripostiglio ed il disimpegno sono dotate di pavimento in parquet mentre la stanza da bagno ha il pavimento con piastrelle in ceramica che ricoprono anche porzione delle pareti. I soffitti sono con travi in legno a vista. I serramenti sono in legno con vetro doppio.

Si evidenziano danneggiamenti causati da infiltrazioni di acqua lungo il perimetro delle porte-finestre che immettono sulla terrazza. In questi punti il parquet presenta evidenti danneggiamenti. Presenza di muffa e umidità sulle pareti anche in altri punti dell'immobile.

L'appartamento, dotato di impianto di aria condizionata, ha il riscaldamento a pavimento ma, come riferitomi dalla proprietà, dall'inquilina e dall'amministratore, per morosità attualmente il condominio risulta staccato dalla fornitura del gas. Per ovviare la problematica la proprietà ha installato all'interno del bagno un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Come riferitomi dall'inquilina, il riscaldamento viene attualmente eseguito tramite l'utilizzo dell'impianto di aria condizionata, che è adibito anche alla produzione di aria calda.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava arredato anche se non abitualmente utilizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **78,67**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti - Note: Parte del tetto di copertura è pendente con la presenza di falde mentre su porzione della copertura piana è stata realizzato un lastrico solare piastrellato accessibile dal sottotetto degli appartamenti posti all'ultimo piano dell'edificio.
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle, le fondazioni sono costituite da una platea generale nervata in cemento armato appoggiata su 34 micropali.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso

l'ufficio tecnico del Comune di Caorle, le scale condominiali hanno una struttura portante in cemento armato.

Solai	tipologia: legno - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle risulta che i solai sono costituiti da una serie di travi in legno, tavolato e caldana in calcestruzzo dello spessore di 5 cm.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente e scorrevole materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: La porta di accesso al reparto notte è scorrevole, le altre porte sono a battente.
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate condizioni: sufficienti - Note: come visibile nelle fotografie allegate, si evidenzia una leggera corrosione in alcuni punti della lamiera di copertura, ma che per ora non compromette la funzionalità del tetto.
Pareti esterne	materiale: blocchi di laterizio semipieno coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone - Note: La pavimentazione del cortile condominiale è in mattonelle autobloccanti di colore grigio.
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti - Note: Nella stanza da bagno sono presenti piastrelle in ceramica mentre le altre stanze sono tutte dotate di parquet.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: riscaldamento a pavimento - Note: Da quanto riferitomi dalla proprietà, l'impianto di riscaldamento centralizzato e con distribuzione a pavimento. Come indicatomi dall'amministratore condominiale, al momento attuale l'utenza del gas risulta staccata per morosità e pertanto l'impianto risulta in disuso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	57,54	1	57,54	€ 1.955,00
terrazze	sup reale lorda	21,13	0,3	6,34	€ 1.955,00
Totale				63,88	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2016
Zona: Caorle
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 2100
Valore di mercato max (€/mq): 2500

16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 15 % in considerazione delle specifiche condizioni di manutenzione dell'immobile e delle prima specificate problematiche strutturali che obbligano il condominio ad un monitoraggio della condizione statica della struttura. Allo stato attuale, essendovi ancora l'obbligo di monitoraggio statico, il valore di mercato della struttura viene influenzato dalla peculiare situazione; seppur i monitoraggi effettuati non hanno evidenziato significativi cedimenti nel periodo di tempo di cinque anni (dal 2011 al 2016), non è possibile al momento attuale escludere che si vengano a creare delle condizioni tali per cui l'immobile venga dichiarato inagibile oppure richieda un forte impegno economico da parte dei proprietari dell'edificio per il consolidamento della struttura in breve tempo.

I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civile di tipo residenziale in condizioni di normalità (tenendo conto della superficie e del numero di piano) si attesta mediamente sui 2.300,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 1.955,00 €/m² (2.300,00 €/m² x 85 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

16.2 Valutazione corpi:

- **Appartamento sub.16. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
abitazione	57,54	€ 1.955,00	€ 112.490,70
terrazze	6,34	€ 1.955,00	€ 12.394,70

Valore Corpo	€ 124.885,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 124.885,40

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub.16	Abitazione di tipo civile [A2]	63,88	€ 124.885,40	€ 124.885,40

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. € 31.221,35 (min.15%)

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.167,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.497,05

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato": € 85.000,00

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero": € 89.500,00

Lotto: 003

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Identificativo corpo: Appartamento sub.22.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 42, particella 905, subalterno 22, indirizzo Via della Bosega snc, piano 3-4, Comune di Caorle, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie 76 m², rendita € 427,63

Derivante da: Atto di compravendita del 10/05/2012 a rogito del notaio dott. Riccardo Speranza, Rep.n.23424, Racc. n. 10476, registrato a Padova il 16/05/2012 al n.6848, serie 1T e trascritto a Venezia il 18/05/2012 ai n.ri 14237 R.G. e 10140 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella stanza catastalmente denominata soggiorno/pranzo, sia sulla planimetria catastale che sul disegno di progetto vi è indicata una porzione di muro lungo la parete nord della stanza. Tale struttura non era presente nella realtà alla data del sopralluogo.

Inoltre la botola di accesso al piano sottotetto ha dimensioni effettive (circa 1,5 m x 1,5 m) maggiori rispetto a quelle riportate nel disegno catastale; sulla planimetria catastale la botola risulta disegnata in posizione leggermente diversa rispetto alla realtà.

Come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico, risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Oltretutto sulla visura catastale viene indicato che il sub. si posiziona al piano 3-4 mentre in realtà è ubicato al 4-5 piano.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna - DOCFA

Modifica planimetria interna-DOCFA e rettifica elaborato planimetrico e visura: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

- **Identificativo corpo: Garage sub.9.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 42, particella 905, subalterno 9, indirizzo Via della Bosega snc, piano Terra, comune di Caorle, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 m², superficie 16 m², rendita € 39,51

Derivante da: Atto di compravendita del 10/05/2012 a rogito del notaio dott. Riccardo Speranza, Rep.n.23424, Racc. n. 10476, registrato a Padova il 16/05/2012 al n.6848, serie 1T e trascritto a Venezia il 18/05/2012 ai n.ri 14237 R.G. e 10140 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico, risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria interna ed elaborato planimetrico

Rettifica punto cardinale della planimetria interna: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più condomini di piccole-medie dimensioni. Il quartiere è ubicato a circa 500 m dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: turistica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Complesso scolastico, Pronto soccorso, Bar, Supermercato, Esercizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: spiaggia, scogliera, laguna. Trattasi di polo turistico estivo.

Attrazioni storiche: Duomo.

19. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento sub.22**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/04/2013 per l'importo di euro 800,00 con cadenza mensile (9.600,00 € annuali).

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Si premette che il contratto di locazione in essere è stato stipulato per un utilizzo annuale continuativo del bene e pertanto il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione rilevati nella zona per locazioni ad uso residenziale continuativo non turistico. Date le peculiarità della zona in cui sono ubicati i beni pignorati (zona balneare), tenuto conto che per il Comune di Caorle non viene

riportato un valore medio di locazione sui bollettini OMI, al fine di determinare un prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore. Si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato tenendo conto di un valore unitario di 8,5 €/m². Il canone viene pertanto valutato in 841,25 € mensili (8,5 €/m² x 98,97 m²), per un totale pari a 10.094,94 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 800,00 € mensili (per un totale di 9.600,00 € annuali), ossia un valore inferiore di circa il 5 % rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Registrato a Padova 1 il 09/05/2013 ai nn.1159
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2017
Data di rilascio: 30/04/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nel contratto di locazione in cui è incluso l'appartamento pignorato sub.22, viene unitamente locato anche il garage pignorato sub. 9. Si evidenzia che, sulle copie di contratto fornitemi dall'Agenzia delle Entrate e dalla proprietà, non sono presenti le firme del locatore e del conduttore. Sul contratto di locazione risulta indicata la presenza dell' ACE.

- **Identificativo corpo: Garage sub.9**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/04/2013 per l'importo di euro 800,00 con cadenza mensile (9.600,00 € annuali).
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Padova 1 il 09/05/2013 ai nn.1159
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2017
Data di rilascio: 30/04/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nel contratto di locazione in cui è incluso il garage pignorato sub.9, viene unitamente locato anche l'appartamento pignorato sub.22. Si evidenzia che, sulle copie di contratto fornitemi dall'Agenzia delle Entrate e dalla proprietà, non sono presenti le firme del locatore e del conduttore.

20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento;
A rogito di Notaio dott. Speranza Riccardo in data 04/08/2010 ai nn. 19805/7829;
Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Venezia in data 12/08/2010 ai nn. 28788/6431;
Importo ipoteca: € 2.385.000,00;
Importo capitale: € 1.590.000,00;
Note: Alla presente Iscrizione sono collegate 3 annotazioni (EROGAZIONE PARZIALE, Reg.part.6243, Reg.gen.40155 - QUIETANZA E CONFERMA, Reg. part.1989, Reg.gen.14566 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Reg.part.1990, Reg.gen.14567).

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Ravenna S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 04/04/2013 ai nn. 9612/1283;

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 343.247,02;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a. - Gruppo Banco Desio;

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 19/07/2013 ai nn. 20154/2892;

Importo ipoteca: € 140.000,00;

Importo capitale: € 91.430,91;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/01/2014 ai nn. 2454/268;

Importo ipoteca: € 64.472,00;

Importo capitale: € 50.413,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Stella di Ponente contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/03/2015 ai nn. 8173/5938;

Nella "Sezione B-Immobili" della presente Nota di Trascrizione viene indicato solamente l'immobile sito in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 23/07/2015 ai nn. 21182/14749.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 01/12/2015 ai nn. 34041/23504.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento;

A rogito di Notaio dott.Speranza Riccardo in data 04/08/2010 ai nn. 19805/7829; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Venezia in data 12/08/2010 ai nn. 28788/6431;

Importo ipoteca: € 2.385.000,00;

Importo capitale: € 1.590.000,00;

Note: Alla presente Iscrizione sono collegate 3 annotazioni (EROGAZIONE PARZIALE, Reg.part.6243, Reg.gen.40155 - QUIETANZA E CONFERMA, Reg. part.1989, Reg.gen.14566 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Reg.part.1990, Reg.gen.14567).

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di , Banca Popolare di Ravenna S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio

provinciale di Venezia - Territorio in data 04/04/2013 ai nn. 9612/1283;

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 343.247,02;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di , Banco di Desio e della Brianza S.p.a. - Gruppo Banco Desio; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 19/07/2013 ai nn. 20154/2892;

Importo ipoteca: € 140.000,00;

Importo capitale: € 91.430,91;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/01/2014 ai nn. 2454/268;

Importo ipoteca: € 64.472,00;

Importo capitale: € 50.413,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Stella di Ponente contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/03/2015 ai nn. 8173/5938;

Nella "Sezione B-Immobili" della presente Nota di Trascrizione viene indicato solamente l'immobile sito in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 23/07/2015 ai nn. 21182/14749.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 01/12/2015 ai nn. 34041/23504.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale.

- **Identificativo corpo: Appartamento sub.22**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dal bilancio esercizio ordinario 2014/2015 fornitomi dall'amministratore condominiale [REDACTED] le spese per l'immobile in oggetto ammontano a circa 509,40 €/anno.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale (vedi allegati n.31,32,33,34,35), alla data del 20/10/2016 risultavano non ancora saldate dall'esecutata rate condominiali per un importo complessivo pari a € 1.506,34. A queste vanno aggiunte le spese maturate nel periodo intercorrente tra l'approvazione del precedente riparto spese ad oggi che , come indicatomi dall'amministratore e come riportato

nel bilancio preventivo 2015-2016 non ancora approvato, ammontano a € 162,97. Per quanto riguarda le spese straordinarie, risulta ancora non pagato un importo pari a € 203,78

Millesimi di proprietà: 138,6133

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì. Vi è la presenza di un ascensore condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In risposta a specifica richiesta del sottoscritto inoltrata presso gli uffici regionali della Direzione Ricerca Innovazione ed Energia, in data 26/09/2016 mi veniva comunicato che non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E) Ve.Net.energia-edifici; inoltre copia dell'ACE/APE non era presente presso gli uffici comunali. Si è provveduto a chiederne eventuale copia alla proprietà, la quale mi ha inviato copia di alcuni ACE che sostengono essere relativi agli appartamenti pignorati, ma che, forse per un mero errore di battitura, hanno gli identificativi catastali errati (i sub. non corrispondono). Lo scrivente perito, essendo gli ACE forniti dotati di erronea identificazione catastale, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre nuovamente gli A.P.E. mancanti, ma la copia del Libretto di Impianto (l'impianto condominiale risulta centralizzato) non è stata fornita al sottoscritto, seppur richiesta sia alla società esecutata che all'amministratore condominiale. Come esplicitato sul sito Regionale Ve.Net.energia-edifici, ai sensi dell'art.4 comma 3 del decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici" i libretti di impianto, di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 febbraio 2014 e alla D.G.R.V. 28 luglio 2014 n. 1363, devono essere allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'A.P.E. Inoltre, sempre come indicato nel sito della Ve.Net.energia-edifici, in mancanza del libretto di impianto non è possibile depositare l'attestato presso il sistema informatico Regionale. Tenendo conto di quanto sopra specificato, il sottoscritto perito risulta attualmente impossibilitato a produrre nuovamente l'APE per le unità immobiliari eseguite.

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

Avvertenze ulteriori: Come indicato dall'amministratore condominiale, da parte del condominio risulta in corso la causa per il recupero del credito da parte dei condomini morosi con l'Avv. Gusso Riccardo. Il condominio "Stella di Ponente" risulta essere riportato come soggetto a favore nella "sezione C-soggetti" della nota di trascrizione del 30/03/2015 reg.gen. 8173 reg.part. 5938, in cui viene pignorata l'unità immobiliare sita in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

- **Identificativo corpo:** Garage sub.9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dal bilancio esercizio ordinario 2014/2015 forniti dall'amministratore condominiale [redacted] spese per l'immobile in oggetto ammontano a circa 85,53 €/anno.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale (vedi allegati n.31,32,33,34,35), alla data del 20/10/2016 risultavano non ancora saldate dall'esecutato rate condominiali per un importo complessivo pari a € 25,66. A queste vanno aggiunte le spese maturate nel periodo intercorrente tra l'approvazione del precedente riparto spese ad oggi che, come indicati dall'amministratore e come riportato nel bilancio preventivo 2015-2016 non ancora approvato, ammontano a € 30,33.

Millesimi di proprietà: 12,6702

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì. Trattasi di un garage ubicato al piano terra.

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: Come indicato dall'amministratore condominiale, da parte del condominio risulta in corso la causa per il recupero del credito da parte dei condomini morosi con l'Avv. Gusso Riccardo. Il condominio "Stella di Ponente" risulta essere riportato come soggetto a favore nella "sezione C-soggetti" della nota di trascrizione del 30/03/2015 reg.gen. 8173, reg.part. 5938, in cui viene pignorata l'unità immobiliare sita in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio fino al 04/08/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Americo Pasqualis, in data 08/03/1966, ai nn. 17810; trascritto a Venezia, in data 24/03/1966, ai nn. 3710/3026.

Note: Nella presente atto vengono venduti gli immobili (fg.42 part.905, fg.42 part.905 sub.1 e sub.5) che erano ubicati dove attualmente è stato edificato il condominio denominato "Stella di Ponente".

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/08/2010 al 10/05/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 04/08/2010, ai nn. 19804/7828; registrato a Padova 1, in data 10/08/2010, ai nn. 15176/1T; trascritto a Venezia, in data 12/08/2010, ai nn. 28787/17545.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/05/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 10/05/2012, ai nn. 23424/10476; registrato a Padova 1, in data 16/05/2012, ai nn. 6848/1T; trascritto a Venezia, in data 18/05/2012, ai nn. 14237/10140.

Note: Nell'atto di compravendita la parte acquirente risulta essere la [redacted] poi trasformatasi in [redacted] attuale società esecutata e proprietaria dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio fino al 04/08/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Americo Pasqualis, in data 08/03/1966, ai nn. 17810; trascritto a Venezia, in data 24/03/1966, ai nn. 3710/3026.

Note: Nella presente atto vengono venduti gli immobili (fg.42 part.905, fg.42 part.905 sub.1 e sub.5) che erano ubicati dove attualmente è stato edificato il condominio denominato "Stella di Ponente".

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/08/2010 al 10/05/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 04/08/2010, ai nn. 19804/7828; registrato a Padova 1, in data 10/08/2010, ai nn. 15176/1T; trascritto a Venezia, in data 12/08/2010, ai nn. 28787/17545.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/05/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 10/05/2012, ai nn. 23424/10476; registrato a Padova 1, in data 16/05/2012, ai nn. 6848/1T; trascritto a Venezia, in data 18/05/2012, ai nn. 14237/10140.

Note: Nell'atto di compravendita la parte acquirente risulta essere la [redacted] poi trasformatasi in [redacted] attuale società esecutata e proprietaria dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

23. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Permesso di costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: esecuzione di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da residenza stabile a residenza turistica ed ampliamento con sopraelevazione, ai sensi della L.R. 14/09, del fabbricato ubicato in Caorle, Via della Bosega, nel foglio 42, mappale 905.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 14/06/2010 al n. di prot. 102/2010

NOTE: Il presente Permesso di Costruire n.102/2010 è stato rilasciato all'originario proprietario sig. [REDACTED] quale poi ha venduto alla società [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura Permesso di Costruire

Per lavori: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010 per cambio proprietà dell'immobile oggetto di trasformazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 27/08/2010 al n. di prot. 00030614

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 00020414

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 12/06/2012 al n. di prot. 00020414

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Domanda di Permesso di Costruire n.102/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 102/10

NOTE: La presente richiesta di Permesso di Costruire n.102/2010 è stata presentata dall'originario proprietario sig. [REDACTED] quale poi ha venduto alla società [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Interventi di variante in corso d'opera per opere di modifica interne ed esterne di cui al Permesso di Costruire n.102/2010 del 14/06/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2011 al n. di prot. 0000990/A del 11.01.2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.119

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 14/01/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2011 al n. di prot. 0021548/A del 10/06/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di collaudo prot.28845

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso residenziale

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 28845

NOTE: Nel certificato di collaudo redatto dall'ing. Castriani si dichiara che le strutture sono staticamente collaudabili nonostante venga evidenziato un cedimento differenziale della struttura. Nel medesimo certificato viene disposto che si effettuino dei monitoraggi dell'edificio per un periodo di tempo pari a 8 anni. In seguito sono stati effettuati due distinti monitoraggi, il primo a cura del geom. Cicuto Denis in data 26/09/2013 ed il secondo a cura dell'ing. Luigi Damiani in data 23/06/2016. In entrambi i monitoraggi i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al monitoraggio iniziale, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.165

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 10/06/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/09/2011 al n. di prot. 0031837/A del 07-09-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Dichiarazione fine lavori prot.9803

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori

Presentazione in data 22/03/2012 al n. di prot. 9803

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Permesso di costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: esecuzione di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da residenza stabile a residenza turistica ed ampliamento con sopraelevazione, ai sensi della L.R. 14/09, del fabbricato ubicato in Caorle, Via della Bosega, nel foglio 42, mappale 905.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 14/06/2010 al n. di prot. 102/2010

NOTE: Il presente Permesso di Costruire n.102/2010 è stato rilasciato all'originario proprietario sig. [REDACTED] il quale poi ha venduto alla società [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura Permesso di Costruire

Per lavori: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010 per cambio proprietà dell'immobile oggetto di trasformazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 27/08/2010 al n. di prot. 00030614

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 00020414

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 12/06/2012 al n. di prot. 00020414

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Domanda di Permesso di Costruire n.102/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 102/10

NOTE: La presente richiesta di Permesso di Costruire n.102/2010 è stata presentata dall'originario proprietario sig. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Interventi di variante in corso d'opera per opere di modifica interne ed esterne di cui al Permesso di Costruire n.102/2010 del 14/06/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2011 al n. di prot. 0000990/A del 11.01.2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.119

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 14/01/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2011 al n. di prot. 0021548/A del 10/06/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di collaudo prot.28845

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso residenziale

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 28845

NOTE: Nel certificato di collaudo redatto dall'ing. Castriani si dichiara che le strutture sono staticamente collaudabili nonostante venga evidenziato un cedimento differenziale della struttura.

Nel medesimo certificato viene disposto che si effettuino dei monitoraggi dell'edificio per un

periodo di tempo pari a 8 anni. In seguito sono stati effettuati due distinti monitoraggi, il primo a cura del geom. Cicuto Denis in data 26/09/2013 ed il secondo a cura dell'ing. Luigi Damiani in data 23/06/2016. In entrambi i monitoraggi i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al monitoraggio iniziale, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.165

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 10/06/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/09/2011 al n. di prot. 0031837/A del 07-09-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Dichiarazione fine lavori prot.9803

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori

Presentazione in data 22/03/2012 al n. di prot. 9803

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

23.1 Conformità edilizia:

• **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella stanza catastalmente denominata soggiorno/pranzo, si sulla planimetria catastale che sul disegno di progetto vi è disegnata una porzione di muro lungo la parete nord della stanza. Tale struttura non era presente nella realtà alla data del sopralluogo. Nel lastrico solare sono state fatte modifiche nelle condutture di scolo delle acque piovane.

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere

Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Come evidenziato in precedenza, attualmente la struttura risulta dotata di agibilità. Ad ogni modo si segnala l'obbligo di monitoraggio della struttura da parte del condominio, al fine di poter verificare la stabilità strutturale, come disposto nel certificato di collaudo iniziale. Fino ad ora sono stati effettuati, oltre a quello iniziale, ulteriori 2 distinti rilievi ed in entrambe le relazioni i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al primo rilievo, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016. Come indicato nel certificato di collaudo iniziale redatto nel 2011, la struttura dovrà venir monitorata per otto anni ossia fino all'anno 2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

• **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Come evidenziato in precedenza, attualmente la struttura risulta dotata di agibilità. Ad ogni modo si segnala l'obbligo di monitoraggio della struttura da parte del condominio, al fine di poter verificare la stabilità strutturale, come disposto nel certificato di collaudo iniziale. Fino ad ora sono stati effettuati, oltre a quello iniziale, ulteriori 2 distinti rilievi ed in entrambe le relazioni i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al primo rilievo, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016. Come indicato nel certificato di collaudo

iniziale redatto nel 2011, la struttura dovrà venir monitorata per otto anni ossia fino all'anno 2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

23.2 Conformità urbanistica:

• Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n.52/2015
Zona omogenea:	B2/6 - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art.13 NTA del PRGC del Comune di Caorle
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

NOTE: In data 26/08/2016 il Comune di Caorle mi rilasciava dichiarazione ai sensi dell'art. 41 della L.47/85, in cui dichiara che non risulta avviato alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio nei confronti delle unità immobiliari in questione (fg.42 part.905 sub. 6,8,9,15,16,22,23).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.22

• Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n.52/2015
Zona omogenea:	B2/6 - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art.13 NTA del PRGC del Comune di Caorle
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

NOTE: In data 26/08/2016 il Comune di Caorle mi rilasciava dichiarazione ai sensi dell'art. 41 della L.47/85, in cui dichiara che non risulta avviato alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio nei confronti delle unità immobiliari in questione (fg.42 part.905 sub. 6,8,9,15,16,22,23).

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.9

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento sub.22

L'abitazione (categoria catastale A/2- classe 7) di cui al subalterno 22 è un appartamento facente parte del condominio denominato "STELLA DI PONENTE" situato nel territorio del Comune di Caorle in Via della Bosega.

Il condominio è costituito complessivamente da 9 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'appartamento pignorato qui descritto (sub. 22) è posto al quarto piano dell'edificio; L'accesso è reso possibile tramite la percorrenza di una scala condominiale interna all'edificio che collega i vari piani del condominio e si immette, tramite una porta in vetro, sul cortile esterno ad uso condominiale. Il cortile condominiale, interamente piastrellato, risulta delimitato lungo il perimetro di confine da una rete metallica, mentre vi è la presenza di una ringhiera in metallo sul fronte strada, dotata di due accessi carrai e di un portoncino per l'accesso pedonale. Adiacente alle scale condominiali vi è un ascensore condominiale, che permette di raggiungere i piani superiori anche alle persone disabili. Esternamente l'intero complesso immobiliare risulta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole.

L'abitazione, non del tutto conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali, risulta composta da due livelli. Al piano di entrata vi è la presenza di un soggiorno/pranzo, una camera, 1 bagno, un ripostiglio, un disimpegno e due terrazze di diverse dimensioni, mentre al livello superiore, a cui si accede tramite la percorrenza di una scala a chiocciola in metallo-legno, vi è un sottotetto non abitabile, al momento del sopralluogo utilizzato come cucina-salotto. La disposizione delle stanze e delle finestre è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale, sia per quanto riguarda il piano quarto che il piano sottotetto. Le stanze al piano quarto hanno una altezza pari a 270 cm, mentre il sottotetto ha altezze variabili in quanto il soffitto segue la pendenza del tetto di copertura; le altezze sono variabili dai 60 cm circa a 225 cm circa a livello del colmo.

Come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Dopo aver varcato la porta di accesso principale composta da un portoncino blindato, ci si immette nella stanza adibita a soggiorno/pranzo la quale è dotata di una porta-finestra larga circa 2,40 m che immette sulla terrazza esterna principale, dotata di piastrelle e delimitata su 3 lati da un muretto di altezza pari a 1 m e spessore circa 10 cm. Nell'angolo sud della terrazza, non vi è la presenza del parapetto in cemento ma bensì di una griglia metallica color marrone, dotata di tettoia in metallo. Tale griglia, dotata di ampie sezioni, ha principalmente uno scopo decorativo. Conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale, dal soggiorno ci si immette nel disimpegno che collega il reparto notte. A destra vi è la porta di accesso alla camera da letto matrimoniale, la quale è dotata di una porta-finestra che immette anch'essa sulla terrazza esterna principale. Adiacente alla camera vi è la stanza da bagno, dotata di lavandino, wc, bidet e doccia. Alla sinistra del bagno vi è un'ulteriore stanza catastalmente indicata come ripostiglio ma nella realtà utilizzata come camera ad uso singolo. Da quest'ultima stanza, tramite una porta-finestra, si accede al terrazzino posto a sud-est dell'edificio. Nella stanza soggiorno/pranzo, vi è la presenza di una scala a chiocciola con struttura in metallo-legno che collega l'appartamento con il sottotetto. Questo accesso è difforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali, dove ci è indicata la presenza di una botola non corrispondente alle dimensioni reali e disegnata in posizione leggermente diversa rispetto a quanto riscontrato nel momento del sopralluogo. Sempre nella stanza adibita a soggiorno, sulla planimetria catastale è indicata la presenza di un breve tramezzo divisorio interno sulla parete perimetrale nord-ovest: tale struttura non è presente nella realtà.

Il piano sottotetto è formato da un unico vano adibito cucina e salotto. Dal sottotetto, tramite una ampia porta finestra si accede al lastrico solare, pavimentato in piastrelle, che è delimitato da un muretto in cemento della larghezza pari a 40 cm e altezza 1 metro, ricoperto nella parte superiore da una lamiera. Come riferitomi dall'inquilina e dalla proprietà, in tempi recenti sono stati eseguiti privatamente dei lavori per il rifacimento del lastrico solare e per modificare lo scolo delle acque provenienti dal tetto di copertura; come riferitomi, tali lavori si sono resi necessari a causa delle problematiche di scolo delle acque piovane che creavano numerosi problematiche all'interno

dell'abitazione. Il soggiorno, la camera il ripostiglio ed il sottotetto sono dotate di pavimento in parquet mentre la stanza da bagno ha il pavimento con piastrelle in ceramica che ricoprono anche porzione delle pareti. I soffitti sono con travi in legno a vista. I serramenti sono in legno con vetro doppio.

Si evidenziano danneggiamenti causati da infiltrazioni di acqua lungo il perimetro delle porte-finestre che immettono sulla terrazza e sul lastrico solare. In questi punti il parquet presenta evidenti danneggiamenti. Presenza di muffa e umidità sulle pareti anche in altri punti dell'immobile.

L'appartamento, dotato di impianto di aria condizionata, ha il riscaldamento a pavimento ma, come riferitomi dalla proprietà, dall'inquilina e dall'amministratore, per morosità attualmente il condominio risulta staccato dalla fornitura del gas. Per ovviare la problematica la proprietà ha installato all'interno del bagno un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Come riferitomi dall'inquilina, il riscaldamento viene attualmente eseguito tramite l'utilizzo dell'impianto di aria condizionata, che è adibito anche alla produzione di aria calda.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava arredato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **152,96**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti - Note: Parte del tetto di copertura è pendente con la presenza di falde mentre su porzione della copertura piana è stata realizzato un lastrico solare piastrellato accessibile dal sottotetto degli appartamenti posti all'ultimo piano dell'edificio.
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle, le fondazioni sono costituite da una platea generale nervata in cemento armato appoggiata su 34 micropali.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle, le scale condominiali hanno una struttura portante in cemento armato.
Solai	tipologia: legno - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle risulta che i solai sono costituiti da una serie di travi in legno, tavolato e caldana in calcestruzzo dello spessore di 5 cm.

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente e scorrevole materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: Vi è la presenza di infiltrazioni di acqua e danneggiamenti dovuti all'umidità in corrispondenza dei serramenti, in particolare nella porta-finestra scorrevole posta nella stanza adibita a soggiorno/pranzo.
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Le porte di accesso al reparto notte e al bagno sono scorrevoli, le altre porte sono a battente.
Manto di copertura	materiale: lamiere zincate condizioni: sufficienti - Note: Come visibile nelle fotografie allegate, si evidenzia una leggera corrosione in alcuni punti della lamiera di copertura, ma che per ora non compromette la funzionalità del tetto.
Pareti esterne	materiale: blocchi di laterizio semipieno coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone - Note: La pavimentazione del cortile condominiale è in mattonelle autobloccanti di colore grigio. Le terrazze dell'appartamento risulta composto da piastrelle per esterni. Il lastrico solare al piano sottotetto è stato rimodernato ed è dotato di piastrelle.
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti - Note: Nella stanza da bagno sono presenti piastrelle in ceramica mentre le altre stanze sono tutte dotate di parquet. Il parquet risulta rovinato in diversi punti a causa dell'umidità, soprattutto in corrispondenza della congiunzione con i muri esterni.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: riscaldamento a pavimento - Note: Da quanto riferitomi dalla proprietà, l'impianto di riscaldamento centralizzato e con distribuzione a pavimento. Come indicatomi dall'amministratore condominiale, al momento attuale l'utenza del gas risulta staccata per morosità e pertanto l'impianto risulta in disuso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	57,99	1	57,99	€ 1.984,00
sottotetto	sup reale lorda	41,44	0,5	20,72	€ 1.984,00
terrazze e lastrico	sup reale lorda	53,53	0,3	16,06	€ 1.984,00
Totale				94,77	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2016
 Zona: Caorle
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 2100
 Valore di mercato max (€/mq): 2500

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Garage sub.9

Trattasi di autorimessa (categoria catastale C/6 – classe 9) posta al piano terra. Confinante con il garage sub.8, è dotato di un portone scorrevole in metallo con apertura a distanza che permette l'accesso carraio dal cortile condominiale. Non vi sono ulteriori accessi
 Dotato di impianto elettrico e di illuminazione, il garage è di altezza pari a 2,70 m ed è in grado di ospitare una sola auto. Al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito/ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **16,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

80 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

24.2 Valutazione corpi:

- **Appartamento sub.22. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
abitazione	57,99	€ 1.984,00	€ 115.052,16
sottotetto	20,72	€ 1.984,00	€ 41.108,48
terrazze + lastrico	16,06	€ 1.984,00	€ 31.863,04

Valore Corpo	€ 188.023,68
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 188.023,68

- **Garage sub.9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
posto auto	4,20	€ 1.984,00	€ 8.332,80

Valore Corpo	€ 8.332,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.332,80

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub.22	Abitazione di tipo civile [A2]	94,77	€ 188.023,68	€ 188.023,68
Garage sub.9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	4,20	€ 8.332,80	€ 8.332,80

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%).	€ 49.089,12
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.929,09
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 142.838,27
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato":	€ 135.500,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	€ 142.800,00

Lotto: 004

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

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Identificativo corpo: Appartamento sub.23.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 42, particella 905, subalterno 23, indirizzo Via della Bosega snc, piano 3-4, comune di Caorle, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie 76 m², rendita € 427,63

Derivante da: Atto di compravendita del 10/05/2012 a rogito del notaio dott. Riccardo Speranza, Rep.n.23424, Racc. n. 10476, registrato a Padova il 16/05/2012 al n.6848,serie 1T e trascritto a Venezia il 18/05/2012 ai n.ri 14237 R.G. e 10140 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella stanza catastalmente denominata soggiorno/pranzo, parete nord, vi è la presenza di una scala a rampa unica che permette comodamente l'accesso al piano sottotetto. Tale scala non è indicata nella planimetria catastale dove viene riportata la presenza di una botola.

Inoltre, come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico, risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Oltretutto sulla visura catastale viene indicato che il sub. si posiziona al piano 3-4 mentre in realtà è ubicato al 4-5 piano.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna - DOCFA

Modifica planimetria interna-DOCFA e rettifica elaborato planimetrico e visura: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

- **Identificativo corpo: Garage sub.8.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bosega

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 42, particella 905, subalterno 8, indirizzo Via Bosega snc, piano Terra, comune di Caorle, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 m², superficie 16 m², rendita € 39,51

Derivante da: Atto di compravendita del 10/05/2012 a rogito del notaio dott. Riccardo Speranza, Rep.n.23424, Racc. n. 10476, registrato a Padova il 16/05/2012 al n.6848, serie 1T e trascritto a Venezia il 18/05/2012 ai n.ri 14237 R.G. e 10140 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico, risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria interna ed elaborato planimetrico

Rettifica punto cardinale della planimetria catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale facilmente accessibile e con parcheggi pubblici sufficienti. Sono presenti per lo più condomini di piccole-medie dimensioni. Il quartiere è ubicato a circa 500 m dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: turistica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Complesso scolastico, Pronto soccorso, Bar, Supermercato, Esercizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: spiaggia, scogliera, laguna. Trattasi di polo turistico estivo.

Attrazioni storiche: Duomo.

27. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento sub.23**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/02/2014 per l'importo di euro 650,00 con cadenza mensile (7.800,00 € annuali).

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Si premette che il contratto di locazione in essere è stato stipulato per un utilizzo annuale continuativo del bene e pertanto il calcolo del congruo canone di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato tenendo conto dei canoni medi di locazione rilevati nella zona per locazioni ad uso residenziale continuativo non turistico. Date le peculiarità della zona in cui sono ubicati i beni pignorati (zona balneare), tenuto conto che per il Comune di Caorle non viene riportato un valore medio di locazione sui bollettini OMI, al fine di determinare un prezzo medio unitario dei canoni di locazione nell'area oggetto di stima si è proceduto ad effettuare un'analisi di mercato dei canoni di locazione tramite colloqui con operatori del settore. Si evince come alla data di stipula del contratto il canone medio di locazione per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenendo conto della zona e delle condizioni dell'immobile, possa essere calcolato tenendo conto di un valore unitario di 8,5 €/mq. Il canone viene pertanto valutato in 799,68 € mensili (8,5 €/m² x 94,08 m²), per un totale pari a 9.596,16 € annuali. Nel contratto di locazione è stato definito un canone pari a 650,00 € mensili (per un totale di 7800,00 € annuali), ossia un valore inferiore di

circa il 19 % rispetto al canone calcolato dall'analisi del libero mercato. Per quanto sopra detto, il prezzo convenuto non risulta essere inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Registrato a Padova 1 il 04/03/2014 ai nn.839
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2018
Data di rilascio: 28/02/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nel contratto di locazione in cui è incluso l'appartamento pignorato sub.23, viene unitamente locato anche il garage pignorato sub. 8. Si evidenzia che, sulle copie di contratto fornitemi dall' Agenzia delle Entrate e dalla proprietà, non sono presenti le firme del locatore e del conduttore. Sul contratto di locazione risulta indicata la presenza dell' ACE (indice prestazione energetica 70.413 Kwh/m² anno, classe energetica B).

• **Identificativo corpo: Garage sub.8**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/02/2014 per l'importo di euro 650,00 con cadenza mensile (7.800,00 € annuali).

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Padova 1 il 04/03/2014 ai nn.839
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2018
Data di rilascio: 28/02/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nel contratto di locazione in cui è incluso il garage pignorato sub.8, viene unitamente locato anche l'appartamento pignorato sub.23. Si evidenzia che, sulle copie di contratto fornitemi dall' Agenzia delle Entrate e dalla proprietà, non sono presenti le firme del locatore e del conduttore.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento;

A rogito di Notaio dott.Speranza Riccardo in data 04/08/2010 ai nn. 19805/7829; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Venezia in data 12/08/2010 ai nn. 28788/6431;

Importo ipoteca: € 2.385.000,00;

Importo capitale: € 1.590.000,00;

Note: Alla presente Iscrizione sono collegate 3 annotazioni (EROGAZIONE PARZIALE, Reg.part.6243, Reg.gen.40155 - QUIETANZA E CONFERMA, Reg. part.1989, Reg.gen.14566 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Reg.part.1990, Reg.gen.14567).

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Ravenna S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 04/04/2013 ai nn. 9612/1283;

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 343.247,02;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a. - Gruppo Banco Desio;

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 19/07/2013 ai nn. 20154/2892;

Importo ipoteca: € 140.000,00;

Importo capitale: € 91.430,91;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/01/2014 ai nn. 2454/268;

Importo ipoteca: € 64.472,00;

Importo capitale: € 50.413,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Stella di Ponente contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/03/2015 ai nn. 8173/5938;

Nella "Sezione B-Immobili" della presente Nota di Trascrizione viene indicato solamente l'immobile sito in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 23/07/2015 ai nn. 21182/14749.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 01/12/2015 ai nn. 34041/23504.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento;

A rogito di Notaio dott.Speranza Riccardo in data 04/08/2010 ai nn. 19805/7829;

Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Venezia in data 12/08/2010 ai nn. 28788/6431;

Importo ipoteca: € 2.385.000,00;

Importo capitale: € 1.590.000,00;

Note: Alla presente Iscrizione sono collegate 3 annotazioni (EROGAZIONE PARZIALE, Reg.part.6243, Reg.gen.40155 - QUIETANZA E CONFERMA, Reg. part.1989, Reg.gen.14566 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Reg.part.1990, Reg.gen.14567).

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di , Banca Popolare di Ravenna S.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 04/04/2013 ai nn. 9612/1283;

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 343.247,02;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di , Banco di Desio e della Brianza S.p.a. - Gruppo Banco Desio;

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 19/07/2013 ai nn. 20154/2892;

Importo ipoteca: € 140.000,00;

Importo capitale: € 91.430,91;

Note: Nella nota di iscrizione qui indicata, alla "sezione B- immobili" sono elencati gli immobili pignorati e valutati nella presente relazione di stima. Nella "sezione C-soggetti contro" è indicata la società

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/01/2014 ai nn. 2454/268;

Importo ipoteca: € 64.472,00;

Importo capitale: € 50.413,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Stella di Ponente contro iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 30/03/2015 ai nn. 8173/5938;

Nella "Sezione B-Immobili" della presente Nota di Trascrizione viene indicato solamente l'immobile sito in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 23/07/2015 ai nn. 21182/14749.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Venezia - Territorio in data 01/12/2015 ai nn. 34041/23504.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale.

- **Identificativo corpo: Appartamento sub.23**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dal bilancio esercizio ordinario 2014/2015 fornitomi dall'amministratore condominiale e spese per l'immobile in oggetto ammontano a circa 1.553,57 €/anno.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale (vedi allegati n.31,32,33,34,35), alla data del 20/10/2016 risultavano non ancora saldate dall'esecutata rate condominiali per un importo complessivo pari a € 4.361,73. A queste vanno aggiunte le spese maturate nel periodo intercorrente tra l'approvazione del precedente riparto spese ad oggi che, come indicatomi dall'amministratore e come riportato nel bilancio preventivo 2015-2016 non ancora approvato, ammontano a € 738,56. Per quanto riguarda le spese straordinarie, risulta ancora non pagato un importo pari a € 271,61.

Millesimi di proprietà: 135,8067

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si. Vi è la presenza di un ascensore condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In risposta a specifica richiesta del sottoscritto inoltrata presso gli uffici regionali della Direzione Ricerca Innovazione ed Energia, in data 26/09/2016 mi veniva comunicato che non risulta depositato un certificato ACE/APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione degli A.P.E. (precedentemente denominati A.C.E) Ve.Net.energia-edifici; inoltre copia dell'ACE/APE non era presente presso gli uffici comunali. Si è provveduto a chiederne eventuale copia alla proprietà, la quale mi ha inviato copia di alcuni ACE che sostengono essere relativi agli appartamenti pignorati, ma che, forse per un mero errore di battitura, hanno gli identificativi catastali errati (i sub. non corrispondono). Lo scrivente perito, essendo gli ACE forniti dotati di erronea identificazione catastale, ha provveduto a richiedere copia del libretto di impianto per poter così produrre nuovamente gli A.P.E. mancanti, ma la copia del Libretto di Impianto (l'impianto condominiale risulta centralizzato) non è stata fornita al sottoscritto, seppur richiesta sia alla società esecutata che all'amministratore condominiale. Come esplicitato sul sito Regionale Ve.Net.energia-edifici, ai sensi dell'art.4 comma 3 del decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici" i libretti di impianto, di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 febbraio 2014 e alla D.G.R.V. 28 luglio 2014 n. 1363, devono essere allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'A.P.E. Inoltre, sempre come indicato nel sito della Ve.Net.energia-edifici, in mancanza del libretto di impianto non è possibile depositare l'attestato presso il sistema informatico Regionale. Tenendo conto di quanto sopra specificato, il sottoscritto perito risulta attualmente impossibilitato a produrre nuovamente l'APE per le unità immobiliari esegutate.

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

Avvertenze ulteriori: Come indicato dall'amministratore condominiale, da parte del condominio risulta in corso la causa per il recupero del credito da parte dei condomini morosi con l'Avv. Gusso Riccardo. Il condominio "Stella di Ponente" risulta essere riportato come soggetto a favore nella "sezione C-soggetti" della nota di trascrizione del 30/03/2015 reg.gen. 8173, reg.part. 5938, in cui viene pignorata l'unità immobiliare sita in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

- **Identificativo corpo: Garage sub.8**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caorle (Venezia), Via della Bosega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dal bilancio esercizio ordinario 2014/2015 fornitori dall'amministratore condominiale [redacted] e spese per l'immobile in oggetto ammontano a circa 85,53 €/anno.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale (vedi allegati n.31,32,33,34,35), alla data del 20/10/2016 risultavano non ancora saldate dall'esecutata rate condominiali per un importo complessivo pari a € 25,66. A queste vanno aggiunte le spese maturate nel periodo intercorrente tra l'approvazione del precedente riparto spese ad oggi che, come indicati dall'amministratore e come riportato nel bilancio preventivo 2015-2016 non ancora approvato, ammontano a € 30,33.

Millesimi di proprietà: 12.6702

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì. Trattasi di un garage ubicato al piano terra.

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: Come indicato dall'amministratore condominiale, da parte del condominio risulta in corso la causa per il recupero del credito da parte dei condomini morosi con l'Avv. Gusso Riccardo. Il condominio "Stella di Ponente" risulta essere riportato come soggetto a favore nella "sezione C-soggetti" della nota di trascrizione del 30/03/2015 reg.gen. 8173, reg.part. 5938, in cui viene pignorata l'unità immobiliare sita in Caorle, fg.42, part.905, sub.8.

30.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio fino al 04/08/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Americo Pasqualis, in data 08/03/1966, ai nn. 17810; trascritto a Venezia, in data 24/03/1966, ai nn. 3710/3026.

Note: Nella presente atto vengono venduti gli immobili (fg.42 part.905, fg.42 part.905 sub.1 e sub.5) che erano ubicati dove attualmente è stato edificato il condominio denominato "Stella di Ponente".

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/08/2010 al 10/05/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 04/08/2010, ai nn. 19804/7828; registrato a Padova 1, in data 10/08/2010, ai nn. 15176/1T; trascritto a Venezia, in data 12/08/2010, ai nn. 28787/17545.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/05/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 10/05/2012, ai nn. 23424/10476; registrato a Padova 1, in data 16/05/2012, ai nn. 6848/1T; trascritto a Venezia, in data 18/05/2012, ai nn. 14237/10140.

Note: Nell'atto di compravendita la parte acquirente risulta essere la [REDACTED] poi trasformata in [REDACTED] attuale società esecutata e proprietaria dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio fino al 04/08/2010. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Americo Pasqualis, in data 08/03/1966, ai nn. 17810; trascritto a Venezia, in data 24/03/1966, ai nn. 3710/3026.

Note: Nella presente atto vengono venduti gli immobili (fg.42 part.905, fg.42 part.905 sub.1 e sub.5) che erano ubicati dove attualmente è stato edificato il condominio denominato "Stella di Ponente".

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/08/2010 al 10/05/2012. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 04/08/2010, ai nn. 19804/7828; registrato a Padova 1, in data 10/08/2010, ai nn. 15176/1T; trascritto a Venezia, in data 12/08/2010, ai nn. 28787/17545.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/05/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Riccardo Speranza, in data 10/05/2012, ai nn. 23424/10476; registrato a Padova 1, in data 16/05/2012, ai nn. 6848/1T; trascritto a Venezia, in data 18/05/2012, ai nn. 14237/10140.

Note: Nell'atto di compravendita la parte acquirente risulta essere la [REDACTED] poi trasformata in [REDACTED], attuale società esecutata e proprietaria dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

31. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Permesso di costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: esecuzione di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da residenza stabile a residenza turistica ed ampliamento con sopraelevazione, ai sensi della L.R. 14/09, del fabbricato ubicato in Caorle, Via della Bosega, nel foglio 42, mappale 905.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 14/06/2010 al n. di prot. 102/2010

NOTE: Il presente Permesso di Costruire n.102/2010 è stato rilasciato all'originario proprietario sig. [REDACTED] il quale poi ha venduto alla società [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura Permesso di Costruire

Per lavori: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010 per cambio proprietà dell'immobile oggetto di trasformazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 27/08/2010 al n. di prot. 00030614

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 00020414

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 12/06/2012 al n. di prot. 00020414

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Domanda di Permesso di Costruire n.102/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 102/10

NOTE: La presente richiesta di Permesso di Costruire n.102/2010 è stata presentata dall'originario proprietario sig. [REDACTED] il quale poi ha venduto alla società [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Interventi di variante in corso d'opera per opere di modifica interne ed esterne di cui al Permesso di Costruire n.102/2010 del 14/06/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2011 al n. di prot. 0000990/A del 11.01.2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.119

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 14/01/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2011 al n. di prot. 0021548/A del 10/06/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di collaudo prot.28845

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso residenziale

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 28845

NOTE: Nel certificato di collaudo redatto dall'ing. Castriani si dichiara che le strutture sono staticamente collaudabili nonostante venga evidenziato un cedimento differenziale della struttura. Nel medesimo certificato viene disposto che si effettuino dei monitoraggi dell'edificio per un periodo di tempo pari a 8 anni. In seguito sono stati effettuati due distinti monitoraggi, il primo a cura del geom. Cicuto Denis in data 26/09/2013 ed il secondo a cura dell'ing. Luigi Damiani in data 23/06/2016. In entrambi i monitoraggi i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al monitoraggio iniziale, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.165

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 10/06/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/09/2011 al n. di prot. 0031837/A del 07-09-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Dichiarazione fine lavori prot.9803

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori

Presentazione in data 22/03/2012 al n. di prot. 9803

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Permesso di costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: esecuzione di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da residenza stabile a residenza turistica ed ampliamento con sopraelevazione, ai sensi della L.R. 14/09, del fabbricato ubicato in Caorle, Via della Bosega, nel foglio 42, mappale 905.

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 14/06/2010 al n. di prot. 102/2010

NOTE: Il presente Permesso di Costruire n.102/2010 è stato rilasciato all'originario proprietario sig. [REDACTED] quale poi ha venduto alla società [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura Permesso di Costruire

Per lavori: Voltura Permesso di Costruire n.102/2010 per cambio proprietà dell'immobile oggetto di trasformazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 27/08/2010 al n. di prot. 00030614

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 00020414

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 12/06/2012 al n. di prot. 00020414

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Domanda di Permesso di Costruire n.102/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 102/10

NOTE: La presente richiesta di Permesso di Costruire n.102/2010 è stata presentata dall'originario proprietario sig. [REDACTED] il quale poi ha venduto alla società [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Interventi di variante in corso d'opera per opere di modifica interne ed esterne di cui al Permesso di Costruire n.102/2010 del 14/06/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2011 al n. di prot. 0000990/A del 11.01.2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.119

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 14/01/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2011 al n. di prot. 0021548/A del 10/06/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Certificato di collaudo prot.28845

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso residenziale

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 28845

NOTE: Nel certificato di collaudo redatto dall'ing. Castriani si dichiara che le strutture sono staticamente collaudabili nonostante venga evidenziato un cedimento differenziale della struttura. Nel medesimo certificato viene disposto che si effettuino dei monitoraggi dell'edificio per un periodo di tempo pari a 8 anni. In seguito sono stati effettuati due distinti monitoraggi, il primo a cura del geom. Cicuto Denis in data 26/09/2013 ed il secondo a cura dell'ing. Luigi Damiani in data 23/06/2016. In entrambi i monitoraggi i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al monitoraggio iniziale, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: S.C.I.A. n.165

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Intervento di variante in corso d'opera per opere di modifica recinzione di cui alla SCIA del 10/06/2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/09/2011 al n. di prot. 0031837/A del 07-09-2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Bosega

Numero pratica: Dichiarazione fine lavori prot.9803

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori

Presentazione in data 22/03/2012 al n. di prot. 9803

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

31.1 Conformità edilizia:

• **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella stanza catastalmente denominata soggiorno/pranzo, parete nord, vi è la presenza di una scala a rampa unica che permette comodamente l'accesso al piano sottotetto. Tale scala non è indicata nella planimetria catastale dove viene solo riportata la presenza di una botola.

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere

Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Come evidenziato in precedenza, attualmente la struttura risulta dotata di agibilità. Ad ogni modo si segnala l'obbligo di monitoraggio della struttura da parte del condominio, al fine di poter verificare la stabilità strutturale, come disposto nel certificato di collaudo iniziale. Fino ad ora sono stati effettuati, oltre a quello iniziale, ulteriori 2 distinti rilievi ed in entrambe le relazioni i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al primo rilievo, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016. Come indicato nel certificato di collaudo iniziale redatto nel 2011, la struttura dovrà venir monitorata per otto anni ossia fino all'anno 2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

• **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Come evidenziato in precedenza, attualmente la struttura risulta dotata di agibilità. Ad ogni modo si segnala l'obbligo di monitoraggio della struttura da parte del condominio, al fine di poter verificare la stabilità strutturale, come disposto nel certificato di collaudo iniziale. Fino ad ora sono stati effettuati, oltre a quello iniziale, ulteriori 2 distinti rilievi ed in entrambe le relazioni i tecnici dichiarano di non aver rilevato delle sostanziali differenze rispetto al primo rilievo, rimandando ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi entro dicembre 2016. Come indicato nel certificato di collaudo iniziale redatto nel 2011, la struttura dovrà venir monitorata per otto anni ossia fino all'anno 2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

31.2 Conformità urbanistica:• **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n.52/2015
Zona omogenea:	B2/6 - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art.13 NTA del PRGC del Comune di Caorle
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

NOTE: In data 26/08/2016 il Comune di Caorle mi rilasciava dichiarazione ai sensi dell'art. 41 della L.47/85, in cui dichiara che non risulta avviato alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio nei confronti delle unità immobiliari in questione (fg.42 part.905 sub. 6,8,9,15,16,22,23).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.23

• **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante PI approvata con DCC n.52/2015
Zona omogenea:	B2/6 - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art.13 NTA del PRGC del Comune di Caorle
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

NOTE: In data 26/08/2016 il Comune di Caorle mi rilasciava dichiarazione ai sensi dell'art. 41 della L.47/85, in cui dichiara che non risulta avviato alcun procedimento amministrativo e/o sanzionatorio nei confronti delle unità immobiliari in questione (fg.42 part.905 sub. 6,8,9,15,16,22,23).

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.8

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub.23**

L'abitazione (categoria catastale A/2- classe 7) di cui al subalterno 23 è un appartamento facente parte del condominio denominato "STELLA DI PONENTE" situato nel territorio del Comune di Caorle in Via della Bosega.

Il condominio è costituito complessivamente da 9 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'appartamento pignorato qui descritto (sub. 23) è posto al quarto piano dell'edificio; L'accesso è reso possibile tramite la percorrenza di una scala condominiale interna all'edificio che collega i vari piani del condominio e si immette, tramite una porta in vetro, sul cortile esterno ad uso condominiale. Il cortile condominiale, interamente piastrellato, risulta delimitato lungo il perimetro di confine da una rete metallica, mentre vi è la presenza di una ringhiera in metallo sul fronte strada, dotata di due accessi carrai e di un portoncino per l'accesso pedonale. Adiacente alle scale condominiali vi è un ascensore condominiale, che permette di raggiungere i piani superiori anche alle persone disabili. Esternamente l'intero complesso immobiliare risulta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole.

L'abitazione, non del tutto conforme a quanto indicato nelle planimetrie catastali, risulta composta da due livelli. Al piano di entrata vi è la presenza di un soggiorno/pranzo, una camera, 1 bagno, un ripostiglio, un disimpegno e due terrazze di diverse dimensioni, mentre al livello superiore, a cui si accede tramite la percorrenza di una scala a rampa unica in metallo-legno, vi è un sottotetto non abitabile, dove al momento del sopralluogo vi era la presenza di un letto matrimoniale. Tale scala di accesso, posizionata a ridosso della parete sud-est del soggiorno, risulta difforme a quanto riportato nella planimetria catastale, dove viene indicata la presenza solamente di una botola. La disposizione delle stanze e delle finestre è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale, sia per quanto riguarda il piano quarto che il piano sottotetto. Le stanze al piano quarto hanno una altezza pari a 270 cm, mentre il sottotetto ha altezze variabili in quanto il soffitto segue la pendenza del tetto di copertura; le altezze sono variabili dai 60 cm circa a 225 cm circa a livello del colmo.

Come per tutte le altre unità immobiliari pignorate e stimate nella presente relazione, sulla planimetria catastale risulta erroneamente indicato il punto cardinale Nord.

Dopo aver varcato la porta di accesso principale composta da un portoncino blindato, ci si immette nella stanza adibita a soggiorno/pranzo la quale è dotata di una porta-finestra larga circa 2,40 m che immette sulla terrazza esterna principale, dotata di piastrelle e delimitata su 3 lati da un muretto di altezza pari a 1 m e spessore circa 10 cm. Nell'angolo nord-ovest della terrazza, non vi è la presenza del parapetto in cemento ma bensì di una griglia metallica color marrone, dotata di tettoia in metallo. Tale griglia, dotata di ampie sezioni, ha principalmente uno scopo decorativo.

Conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale, dal soggiorno ci si immette nel disimpegno che collega il reparto notte. A sinistra vi è la porta di accesso alla camera da letto matrimoniale, la quale è dotata di una porta-finestra che immette anch'essa sulla terrazza esterna principale. Adiacente alla camera vi è una stanza catastalmente indicata come ripostiglio. Da questa stanza, tramite una porta-finestra, si accede al terrazzino posto a nord dell'edificio. Completa il reparto notte la presenza della stanza da bagno, dotata di lavandino, wc, bidet e doccia.

Il piano sottotetto è formato da un unico vano. Dal sottotetto, tramite una ampia porta finestra si accede al lastrico solare, pavimentato in piastrelle, che è delimitato da un muretto in cemento della larghezza pari a 40 cm e altezza 1 metro, ricoperto nella parte superiore da una lamiera.

Il soggiorno, la camera il ripostiglio ed il sottotetto sono dotate di pavimento in parquet mentre la stanza da bagno ha il pavimento con piastrelle in ceramica che ricoprono anche porzione delle pareti.

I soffitti sono con travi in legno a vista. I serramenti sono in legno con vetro doppio.

Si evidenziano danneggiamenti causati da infiltrazioni di acqua lungo il perimetro delle porte-finestre che immettono sulla terrazza e sul lastrico solare. In questi punti il parquet presenta evidenti danneggiamenti, visibili anche sul muro (camera matrimoniale in particolare). Risultano rovinati in diversi punti anche gli infissi in legno. Presenza di muffa e umidità sulle pareti anche in altri punti dell'immobile.

L'appartamento, dotato di impianto di aria condizionata, ha il riscaldamento a pavimento ma, come riferitomi dalla proprietà, dall'inquilina e dall'amministratore, per morosità attualmente il condominio risulta staccato dalla fornitura del gas. Per ovviare la problematica la proprietà ha installato all'interno del bagno un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Come riferitomi dall'inquilina, il riscaldamento viene attualmente eseguito tramite l'utilizzo dell'impianto di aria condizionata, che è adibito anche alla produzione di aria calda.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava arredato anche se non abitualmente utilizzato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **138,83**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti - Note: Parte del tetto di copertura è pendente con la presenza di falde mentre su porzione della copertura piana è stata realizzato un lastrico solare piastrellato accessibile dal sottotetto degli appartamenti posti all'ultimo piano dell'edificio.
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle, le fondazioni sono costituite da una platea generale nervata in cemento armato appoggiata su 34 micropali.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle, le scale condominiali hanno una struttura portante in cemento armato. Le scale interne all'appartamento che permettono l'accesso al piano sottotetto, sono con struttura in legno-metallo.
Solai	tipologia: legno - Note: Come indicato nel certificato di collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Caorle risulta che i solai sono costituiti da una serie di travi in legno, tavolato e caldana in calcestruzzo dello spessore di 5 cm.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Infissi esterni
tipologia: **anta a battente e scorrevole** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
- Note: Vi è la presenza di infiltrazioni di acqua e danneggiamenti dovuti all'umidità in corrispondenza dei serramenti, in particolare nella porta-finestra posta nella stanza da letto.

Infissi interni
tipologia: **a battente e scorrevole** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
- Note: La porta di accesso al reparto notte è scorrevole, le altre porte sono a battente.

Manto di copertura
materiale: **lamiera zincate** condizioni: **sufficienti**
- Note: Come visibile nelle fotografie allegate, si evidenzia una leggera corrosione in alcuni punti della lamiera di copertura, ma che per ora non compromette la funzionalità del tetto.

Pareti esterne
materiale: **blocchi di laterizio semipieno** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna
materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**
- Note: La pavimentazione del cortile condominiale è in mattonelle autobloccanti di colore grigio. Le terrazze dell'appartamento sono dotate di piastrelle per esterni. Il lastrico solare al piano sottotetto è stato rimodernato ed è dotato di piastrelle.

Pavim. Interna
materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**
- Note: Nella stanza da bagno sono presenti piastrelle in ceramica mentre le altre stanze sono tutte dotate di parquet. Il parquet risulta rovinato in diversi punti a causa dell'umidità, soprattutto in corrispondenza della congiunzione con i muri esterni.

Impianti:

Citofonico
tipologia: **audio**

Condizionamento
tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split**

Termico
tipologia: **centralizzato** diffusori: **riscaldamento a pavimento**
- Note: Da quanto riferitomi dalla proprietà, l'impianto di riscaldamento centralizzato e con distribuzione a pavimento. Come indicatomi dall'amministratore condominiale, al momento attuale l'utenza del gas risulta staccata per morosità e pertanto l'impianto risulta in disuso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	58,16	1	58,16	€ 1.984,00
sottotetto	sup reale lorda	38,6	0,5	19,30	€ 1.984,00
Terrazze e lastrico	sup reale lorda	42,07	0,3	12,62	€ 1.984,00
Totale				90,08	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2016
Zona: Caorle
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 2100
Valore di mercato max (€/mq): 2500

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Garage sub.8

Trattasi di autorimessa (categoria catastale C/6 – classe 9) posta al piano terra, angolo nord dell'edificio condominiale. Confinante con il garage sub.9, è dotato di un portone scorrevole in metallo con apertura a distanza che permette l'accesso carraio dal cortile condominiale. Non vi sono ulteriori accessi.

Dotato di impianto elettrico e di illuminazione, il garage è di altezza pari a 2,70 m ed è potenzialmente in grado di ospitare una sola auto. Al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito/ripostiglio. Si sottolinea che, come visibile nelle fotografie allegate, vi è la presenza di uno scalino formato tra il piano del cortile e la breve rampa di accesso che collega il cortile condominiale con la strada asfaltata Via della Bosega. Tale scalino al momento attuale ostacola l'accesso al garage con automobili stradali. In ogni caso l'accesso al garage con automobili appare scomodo a causa del raggio di sterzata che risulta essere abbastanza stretto, soprattutto in presenza di macchine posteggiate nel posto auto catastalmente identificato al sub.10.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

32 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 20 % in considerazione delle specifiche condizioni di manutenzione dell'immobile (danni provocati da infiltrazioni) e delle prima specificate problematiche strutturali che obbligano il condominio ad un monitoraggio della condizione statica della struttura. Allo stato attuale, essendovi ancora l'obbligo di monitoraggio statico, il valore di mercato della struttura viene influenzato dalla peculiare situazione; seppur i monitoraggi effettuati non abbiano evidenziato significativi cedimenti nel periodo di tempo di cinque anni (dal 2011 al 2016), non è possibile al momento attuale escludere che si vengano a creare delle condizioni tali per cui l'immobile venga dichiarato inagibile oppure richieda un forte impegno economico da parte dei proprietari dell'edificio per il consolidamento della struttura in tempi brevi.

I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civile di tipo residenziale in condizioni di normalità (tenendo conto della superficie e del numero di piano) si attesta mediamente sui 2.480,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 1.984,00 €/m² (2.480,00 €/m² x 80 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

32.2 Valutazione corpi:

- **Appartamento sub.23. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
abitazione	58,16	€ 1.984,00	€ 115.389,44
sottotetto	19,30	€ 1.984,00	€ 38.291,20
terrazze + lastrico	12,62	€ 1.984,00	€ 25.038,08

Valore Corpo	€ 178.718,72
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 178.718,72

- **Garage sub.8. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
posto auto	4,00	€ 1.984,00	€ 7.936,00

Valore Corpo	€ 7.936,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.936,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento sub.23	Abitazione di tipo civile [A2]	90,08	€ 178.718,72	€ 178.718,72
Garage sub.8	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	4,00	€ 7.936,00	€ 7.936,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 46.663,68

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 5.427,89

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 132.063,15

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato":

€ 125.500,00

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":

€ 132.000,00

Allegati:

- E.I. 178.15_Allegato 1 - Visura per soggetto
- E.I. 178.15_Allegato 2 - Elaborato planimetrico
- E.I. 178.15_Allegato 3 - Planimetria interna sub.6
- E.I. 178.15_Allegato 4 - Planimetria interna sub.8
- E.I. 178.15_Allegato 5 - Planimetria interna sub.9
- E.I. 178.15_Allegato 6 - Planimetria interna sub.15
- E.I. 178.15_Allegato 7 - Planimetria interna sub.16
- E.I. 178.15_Allegato 8 - Planimetria interna sub.22
- E.I. 178.15_Allegato 9 - Planimetria interna sub.23
- E.I. 178.15_Allegato 10 - Domanda di Permesso di Costruire 102.2010
- E.I. 178.15_Allegato 11 - Permesso di Costruire 102.2010
- E.I. 178.15_Allegato 12 - Voltura Permesso di Costruire 102.2010
- E.I. 178.15_Allegato 13 - S.C.I.A. n.4 del 11.01.2011
- E.I. 178.15_Allegato 14 - S.C.I.A. n.119 del 10.06.2011
- E.I. 178.15_Allegato 15 - S.C.I.A. n.165 del 07.09.2011
- E.I. 178.15_Allegato 16 - Dichiarazione fine lavori prot.9803
- E.I. 178.15_Allegato 17 - Certificato di Collaudo iniziale del 05.08.2011
- E.I. 178.15_Allegato 18 - Certificato di Agibilità
- E.I. 178.15_Allegato 19 - Dichiarazione Conformità impianto idrico-sanitario
- E.I. 178.15_Allegato 20 - Dichiarazione Conformità impianto elettrico
- E.I. 178.15_Allegato 21 - Dichiarazione Conformità impianto di riscaldamento e gas
- E.I. 178.15_Allegato 22 - Attestato di Conformità ascensore
- E.I. 178.15_Allegato 23 - Monitoraggio statico del 11.07.2016
- E.I. 178.15_Allegato 24 - Monitoraggio statico del 30.09.2013
- E.I. 178.15_Allegato 25 - ACE, Caorle, fg.42, part.905, sub.6
- E.I. 178.15_Allegato 26 - Atto di compravendita Rep. n. 19804
- E.I. 178.15_Allegato 27 - Atto di compravendita Rep. n. 23424
- E.I. 178.15_Allegato 28 - Contratto di locazione sub.16
- E.I. 178.15_Allegato 29 - Contratto di locazione sub.6,15
- E.I. 178.15_Allegato 30 - Contratti di locazione sub.23,8,22,9
- E.I. 178.15_Allegato 31 - Condominio_Bilancio preventivo 2014-2015 con residui
- E.I. 178.15_Allegato 32 - Condominio_Preventivo ripartizioni esercizio straordinario
- E.I. 178.15_Allegato 33 - Condominio_Provvisorio spese 2015_2016
- E.I. 178.15_Allegato 34 - Condominio_Situazione versamenti spese ord.
- E.I. 178.15_Allegato 35 - Condominio_Situazione versamenti spese straord.
- E.I. 178.15_Allegato 36 - Provvedimenti sanzionatori
- E.I. 178.15_Allegato 37 - Verbale di sopralluogo
- E.I. 178.15_Allegato 38 - Fotografie immobili

Data generazione:
10-11-2016

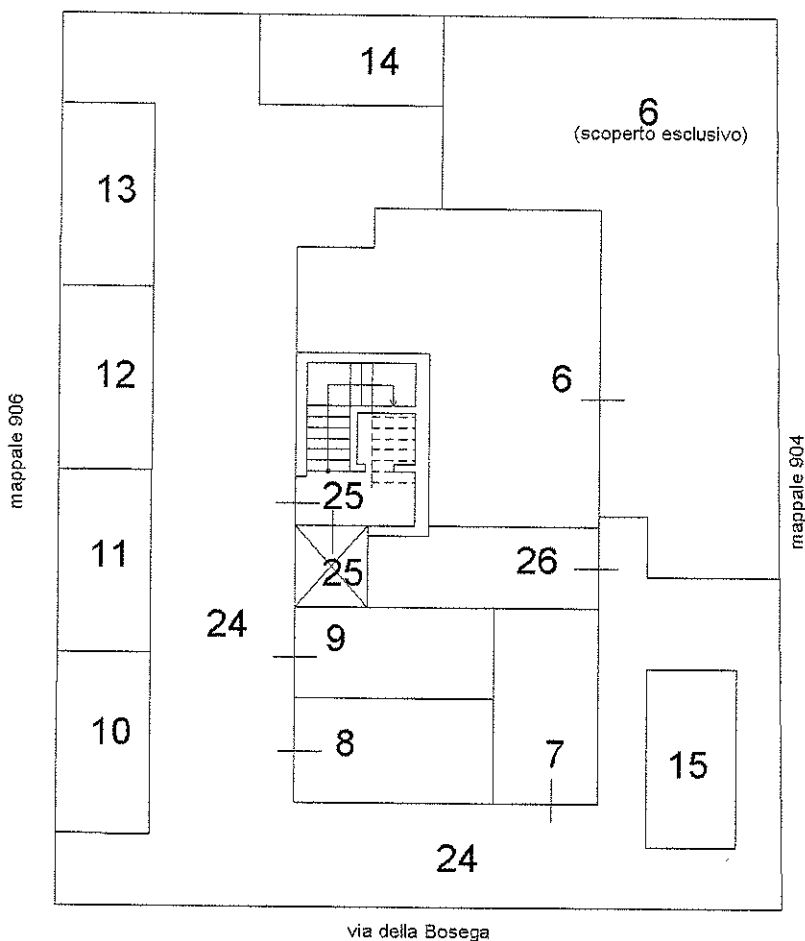
L'Esperto alla stima
Dott.agronomo Massimiliano Zannier

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

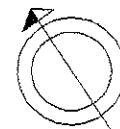
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cicuto Denis	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 2352

Comune di Caorle	Protocollo n. VE0135392 del 15/06/2011
Sezione: Foglio: 42 Particella: 905	Tipo Mappale n. 124767 del 25/05/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

TAV.I



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 905 - Elaborato planimetrico >

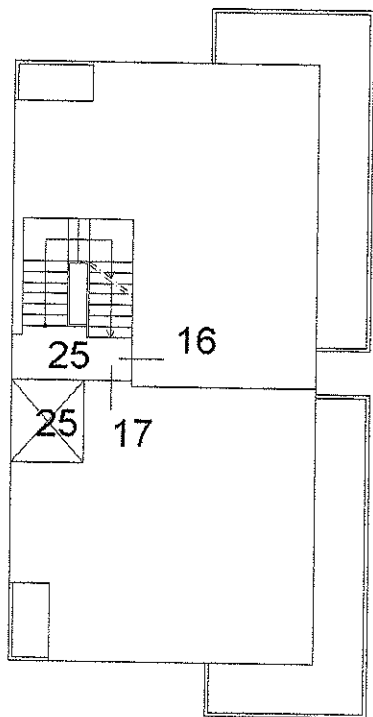
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

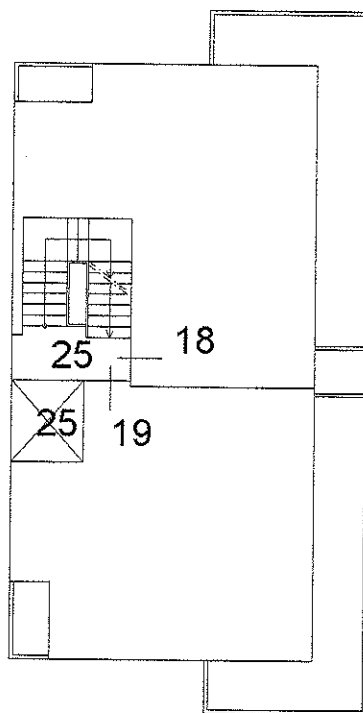
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cicuto Denis	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 2352

Comune di Caorle	Protocollo n. VE0135392 del 15/06/2011
Sezione: Foglio: 42 Particella: 905	Tipo Mappale n. 124767 del 25/05/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

TAV. II



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 905 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 26/08/2016 - n. T16387 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

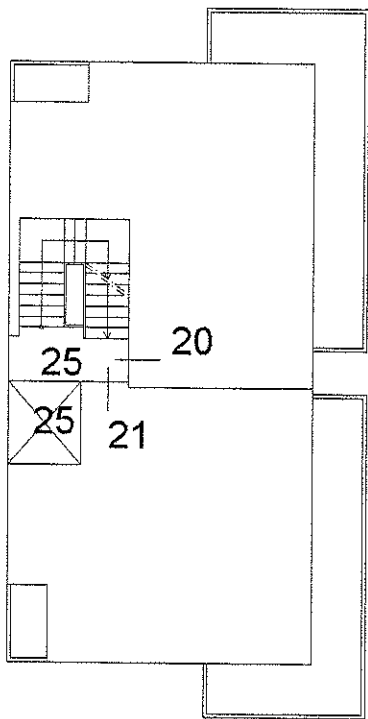
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cicuto Denis	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Venezia	N. 2352

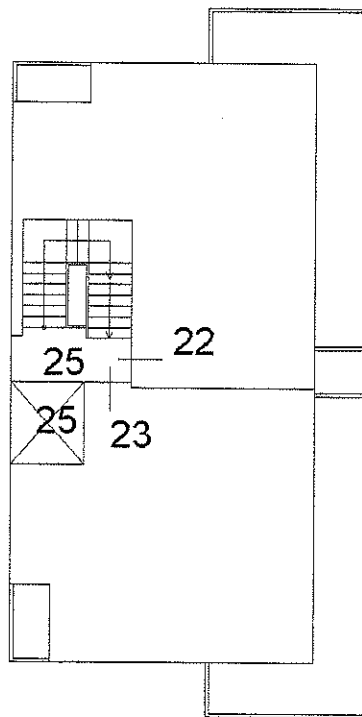
Comune di Caorle	Protocollo n. VE0135392 del 15/06/2011
Sezione: Foglio: 42 Particella: 905	Tipo Mappale n. 124767 del 25/05/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

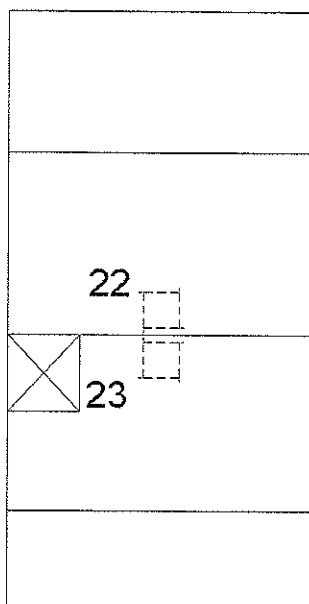
TAV.iii



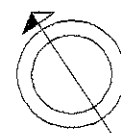
PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 26/08/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 905 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0135392 del 15/06/2011

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

Via Della Bosega

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 905

Subalterno: 6

Compilata da:

Cicuto Denis

Iscritto all'albo:

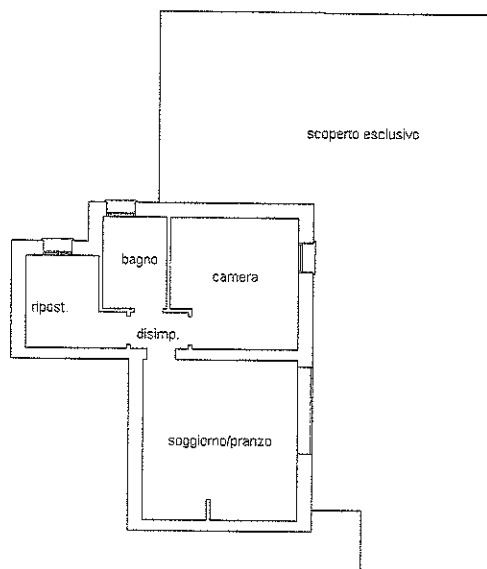
Geometri

Prov. Venezia

N. 2352

Scheda n. 1

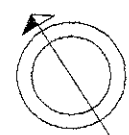
Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA h=2.70ml

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 905 - Subalterno: 6 >
VIA DELLA BOSEGA SNC piano: T;

10 metri



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0135392 del 15/06/2011

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

Via Della Bosega

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 905

Subalterno: 8

Compilata da:

Cicuto Denis

Iscritto all'albo:

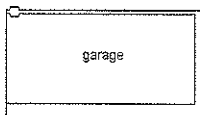
Geometri

Prov. Venezia

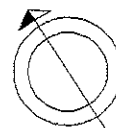
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA h=2.70ml



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 905 - Subalterno: 8 >
VIA DELLA BOSEGA SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/09/2016 - n. T112245 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0135392 del 15/06/2011

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

Via Della Bosega

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 905

Subalterno: 9

Compilata da:
Cicuto Denis

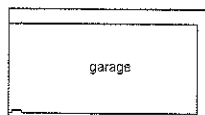
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

N. 2352

Scheda n. 1

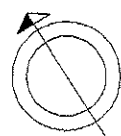
Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA h=2.70ml

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 905 - Subalterno: 9 >
VIA DELLA BOSEGA SNC piano: 1;

10 metri

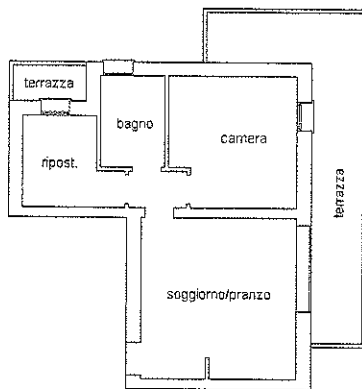


Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0135392 del 15/06/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caorle	
Via Della Bosega	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cicuto Denis
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 42	Prov. Venezia
Particella: 905	N. 2352
Subalterno: 16	

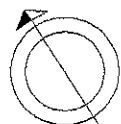
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO h=2.70ml

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 905 - Subalterno: 16 >
VIA DELLA BOSEGA SNC piano: 1;

10 metri



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0135392 del 15/06/2011

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

Via Della Bosega

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 905

Subalterno: 22

Compilata da:

Cicuto Denis

Iscritto all'albo:

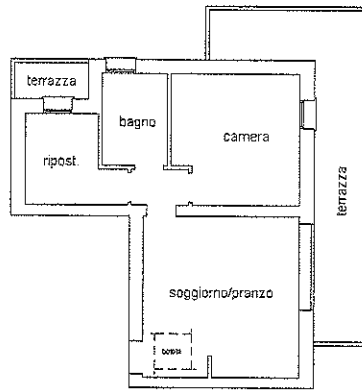
Geometri

Prov. Venezia

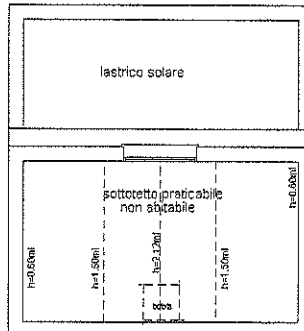
N. 2352

Scheda n. 1

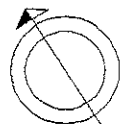
Scala 1:200



PIANTA PIANO QUARTO h=2.70ml



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 905 - Subalterno: 22 >
VIA DELLA BOSEGA SNC piano: 3-4;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/09/2016 - n. T112251 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0135392 del 15/06/2011

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

Via Della Bosega

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 905

Subalterno: 23

Compilata da:

Cicuto Denis

Iscritto all'albo:

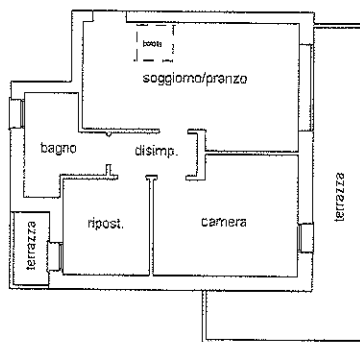
Geometri

Prov. Venezia

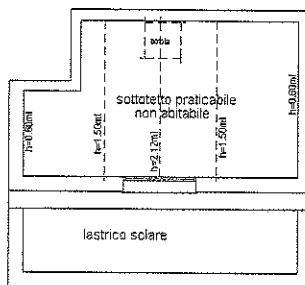
N. 2352

Scheda n. 1

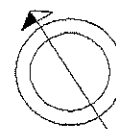
Scala 1:200



PIANTA PIANO QUARTO h=2.70ml



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2016 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 42 - Particella: 905 - Subalterno: 23 >
VIA DELLA BOSEGA SNC piano: 3-4;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/09/2016 - n. T114146 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri