
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CRIO SPV II SRL**

contro:

N° Gen. Rep. 163/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN CAORLE (VE)

LOTTO 1:

Caorle (VE), capoluogo,
Viale Falconera n. 53
Condominio Beatrice
(abitazione+ripostiglio+garage)

LOTTO 2:

Caorle (VE), loc. San Gaetano,
Stradone R. Franchetti n. 1/B,
complesso Corte di Ca' Moceniga
(abitazione+scoperti esclusivi+4 posti
auto scoperti)

Esperto alla stima: **Arch. Francesca Aiello**

Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Montereale n. 33 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434-030144

Cellulare: 349-1483584

Email: francescaaiello.arch@libero.it

Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO:**1. Dati Catastali**

Bene: Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Caorle (VE), nel capoluogo, in zona residenziale e turistica immediatamente a ridosso della spiaggia di Levante, servita dagli assi stradali di Corso Chiggiato e Viale Falconera che, con andamento parallelo al Lungomare Trieste che costeggia la spiaggia, collegano il centro urbano con la laguna di Porto Falconera e con le aree ivi attrezzate a campeggi e villaggi turistici (**v. ALL. 2.1, ALL. 2.2**).

Lotto: 1 - Viale Falconera n. 53

Corpo: abitazione+ripostiglio+garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

ABITAZIONE+RIPOSTIGLIO: (**v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.6.1**)

, CF: ; diritto
di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto

di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 34, particella 348, subalterno 20, scheda catastale prot. n. 2485 in data 11.11.1974, indirizzo viale Falconera n. 53, scala B, interno 9, piano 2 (abitazione), 4 (ripostiglio), comune Caorle (VE), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie totale 84,00 mq; totale escluse aree scoperte 80,00 mq, rendita € 497,09;

GARAGE: (**v. ALL. 2.8.2, ALL. 2.6.2**)

, CF: ; diritto
di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; -

, CF: ; diritto di proprietà per 1/2 in regime
di separazione dei beni;

foglio 34, particella 348, subalterno 43, scheda catastale prot. n. 2509 in data 11.11.1974, indirizzo viale Falconera n. 53, piano S1, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 9, consistenza 22,00 mq, superficie 25,00 mq, rendita € 57,95;

Bene: Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga - località San Gaetano - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Caorle (VE), in località San Gaetano, in zona extraurbana residenziale ed agricola nell'entroterra di Caorle, in adiacenza al corso del Fiume Lemene (navigabile da qui fino allo sbocco in mare a Porto Falconera) e fanno parte di un complesso edificato storico, l'ex "centro aziendale Barone Franchetti" costruito alla fine del XIX secolo, parzialmente recuperato e restaurato nel 2000-2008; la zona è servita dagli assi viari di Stradone Franchetti e Strada Ottava Presa, che in quest'ultima località è attraversata dalla Strada Provinciale SP59 tra Caorle (VE) e San Stino di Livenza (VE) (**v. ALL. 2.9, ALL. 2.10**).

Lotto: 2 - Stradone R. Franchetti n. 1/B

Corpo: abitazione+scoperti esclusivi+ 4 posti auto scoperti

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

ABITAZIONE+SCOPERTI ESCLUSIVI: (**v. ALL. 2.17.3, ALL. 2.17.2**)

, CF: ; diritto
di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto
 di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
foglio 16, particella 749, subalterno 196, scheda catastale prot. n. VE0035017 del 16.02.2023, indirizzo Stradone R. Franchetti, interno B/11, piano T-1-2, comune Caorle (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie totale 286,00 mq; totale escluse aree scoperte 262,00 mq, rendita € 521,17;

POSTO AUTO SCOPERTO: (v. ALL. 2.14.2, ALL. 2.15.2)

, CF: ; diritto
 di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto
 di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 16, particella 749, subalterno 40, scheda catastale prot. n. 188405 in data 26.07.2001, indirizzo Stradone R. Franchetti, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, superficie 12,00 mq, rendita € 8,68;

POSTO AUTO SCOPERTO: (v. ALL. 2.14.3, ALL. 2.15.3)

, CF: ; diritto
 di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto
 di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 16, particella 749, subalterno 41, scheda catastale prot. n. 188405 in data 26.07.2001, indirizzo Stradone R. Franchetti, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, superficie 12,00 mq, rendita € 8,68;

POSTO AUTO SCOPERTO: (v. ALL. 2.14.4, ALL. 2.15.4)

, CF: ; diritto
 di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto
 di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 16, particella 749, subalterno 163, scheda catastale prot. n. 000072519 in data 17.03.2003, indirizzo Stradone R. Franchetti, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € 8,68;

POSTO AUTO SCOPERTO: (v. ALL. 2.14.5, ALL. 2.15.5)

, CF: ; diritto
 di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto
 di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 16, particella 749, subalterno 164, scheda catastale prot. n. 000072519 in data 17.03.2003, indirizzo Stradone R. Franchetti, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, superficie 12,00 mq, rendita € 8,68;

2. Possesso

Bene: Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Viale Falconera n. 53

Corpo: abitazione+ripostiglio+garage

Possesso: Occupato da e dai suoi familiari

Bene: Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga - località San Gaetano - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 2 - Stradone R. Franchetti n. 1/B

Corpo: abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

Possesso: Altro: nella disponibilità di e dei suoi familiari con comodato d'uso gratuito

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Viale Falconera n. 53

Corpo: abitazione+ripostiglio+garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga - località San Gaetano - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 2 - Stradone R. Franchetti n. 1/B

Corpo: abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: adattabilità

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Viale Falconera n. 53

Corpo: abitazione+ripostiglio+garage

Creditori Iscritti: CRIO SPV II SRL, BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA, MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Bene: Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga - località San Gaetano - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 2 - Stradone R. Franchetti n. 1/B

Corpo: abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

Creditori Iscritti: CRIO SPV II SRL, INTESABCI SPA, BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA, MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5. Comproprietari

Bene: Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Viale Falconera n. 53

Corpo: abitazione+ripostiglio+garage

Ulteriori comproprietari: Nessuno

Bene: Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga - località San Gaetano - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 2 - Stradone R. Franchetti n. 1/B

Corpo: abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

Ulteriori comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Viale Falconera n. 53

Corpo: abitazione+ripostiglio+garage

Misure Penali: NO

Bene: Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga - località San Gaetano - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 2 - Stradone R. Franchetti n. 1/B

Corpo: abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Viale Falconera n. 53

Corpo: abitazione+ripostiglio+garage

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga - località San Gaetano - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 2 - Stradone R. Franchetti n. 1/B

Corpo: abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 1 - Viale Falconera n. 53

Prezzo base d'asta del lotto: € 186.056,56

Bene: Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga - località San Gaetano - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 2 - Stradone R. Franchetti n. 1/B

Prezzo base d'asta del lotto: € 287.116,40

SOMMARIO:

PREMESSA - BENI IMMOBILI PIGNORATI E LOTTI DI VENDITA	7
<u>BENE IN CAORLE (VE), capoluogo, Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice</u>	
Lotto 1 – corpo unico (abitazione+ripostiglio+garage):	8
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	9
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+ripostiglio+garage)	10
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	12
2) Descrizione generale (quartiere e zona).....	12
3) Stato di possesso.....	13
4) Vincoli ed oneri giuridici.....	13
5) Altre informazioni per l'acquirente.....	15
6) Attuali e precedenti proprietari	17
7) Pratiche edilizie.....	19
7.1) Conformità edilizia.....	22
7.2) Conformità urbanistica.....	24
Descrizione del corpo unico (abitazione+ripostiglio+garage)	25
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	29
Accessori.....	30
8) Valutazione complessiva del lotto.....	31
8.1) Criteri e fonti.....	31
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+ripostiglio+garage)	33
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
8.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	34
<u>BENE IN CAORLE (VE), località San Gaetano, Stradone Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga:</u>	
Lotto 2 – corpo unico (abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti):	35
9) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	36
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti)	38
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	42
10) Descrizione generale (quartiere e zona)	43
11) Stato di possesso.....	43
12) Vincoli ed oneri giuridici.....	44
13) Altre informazioni per l'acquirente.....	47
14) Attuali e precedenti proprietari.....	49
15) Pratiche edilizie.....	53
15.1) Conformità edilizia.....	58
15.2) Conformità urbanistica.....	60
Descrizione del corpo unico (abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti)	62
Informazioni relative al calcolo della consistenza	66
Accessori.....	67
16) Valutazione complessiva del lotto.....	69
16.1) Criteri e fonti.....	69
16.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti).....	71
16.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	72
16.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	72
NOTE FINALI – RISULTANZE DELLA STIMA.....	73
ELENCO ALLEGATI.....	73

PREMESSA:

BENI IMMOBILI PIGNORATI E LOTTI DI VENDITA:

I beni oggetto della procedura esecutiva consistono in 2 complessi immobiliari di proprietà degli esecutati e , coniugi in regime di separazione dei beni, per 1/2 ciascuno.

LOTTO 1:

BENE IN CAORLE (VE), capoluogo, Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice, in area residenziale e turistica a ridosso della Spiaggia di Levante;

edificio residenziale multipiano costruito nel 1973-1974;

immobili pervenuti agli esecutati per compravendita nel 2007;

immobili occupati alla data dell'accesso da (ex moglie del figlio degli esecutati) e figli, con sentenza di divorzio senza espresso riferimento ad assegnazione di casa coniugale;

corpo unico composto da: abitazione+ripostiglio+garage;

il corpo comprende 2 unità immobiliari site nel fabbricato sud del condominio, scala B servita da ascensore:

ABITAZIONE+RIPOSTIGLIO:

appartamento sito al piano secondo, interno n. 9, individuato con la sigla G2 nella planimetria condominiale e nel titolo di provenienza della proprietà;

ripostiglio esclusivo annesso all'abitazione, sito al piano quarto sottotetto, individuato con la sigla G2 nella planimetria condominiale e nel titolo di provenienza della proprietà;

identificativo in catasto fabbricati: **fl. 34 p.lla 348 sub. 20, cat. A/2;**

GARAGE:

box-garage esclusivo pertinenziale sito al piano scantinato seminterrato, individuato con la sigla M7 nella planimetria condominiale e nel titolo di provenienza della proprietà;

identificativo in catasto fabbricati: **fl. 34 p.lla 348 sub. 43, cat. C/6;**

corpo con superficie commerciale complessiva determinata in 104,20 mq;

LOTTO 2:

BENE IN CAORLE (VE), località San Gaetano, Stradone Franchetti n. 1/B, complesso Corte di Ca' Moceniga, in area extraurbana residenziale ed agricola nell'entroterra di Caorle, in adiacenza al corso del Fiume Lemene;

edificio facente parte di complesso aziendale storico costruito alla fine del XIX secolo, parzialmente recuperato e restaurato nel 2000-2008;

immobili pervenuti agli esecutati per compravendita nel 2010;

immobili occupati alla data dell'accesso da (figlio degli esecutati) e famiglia, in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito;

corpo unico composto da abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti;

il corpo comprende 5 unità immobiliari:

ABITAZIONE+SCOPERTI ESCLUSIVI:

appartamento in schiera articolato su 2 livelli (terra e primo) + soffitta (sottotetto) serviti da scale interne, ubicato nel fabbricato B del complesso, interno n. 11;

scoperti esclusivi di tipo corte/giardino al piano terra, adiacenti ai due fronti opposti dell'abitazione;

identificativo in catasto fabbricati: **fl. 16 p.lla 749 sub. 196, cat. A/3;**

4 POSTI AUTO SCOPERTI:

posti auto esclusivi ubicati nelle adiacenze del fabbricato B di cui fa parte l'abitazione;

identificativi in catasto fabbricati: **fl. 16 p.lla 749 subb. 40-41-163-164, cat. C/6;**

corpo con superficie commerciale complessiva determinata in 289,82 mq;

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **capoluogo**
Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice

Lotto: 1 - Viale Falconera n. 53

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

La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

- certificazione notarile in data 03.01.2022 (v. ALL. 10.1);
- atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25.10.2021 (v. ALL. 10.2);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 25.11.2021 (v. ALL. 10.3);
- istanza di vendita in data 30.11.2021 (v. ALL. 10.4);
- avviso ai creditori iscritti in data 26.07.2022 (v. ALL. 10.5).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a settembre 2022:
estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
l'elaborato planimetrico non è risultato presente in atti informatizzati del catasto;
visura catastale storica dell'unità immobiliare abitazione+ripostiglio (v. ALL. 2.5.1);
visura catastale storica dell'unità immobiliare garage (v. ALL. 2.5.2);
visura catastale storica dell'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.5.3);
planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2);
- rettifica catastale di indirizzo e numero civico delle unità immobiliari pignorate, con richiesta inoltrata all'Ufficio Provinciale Territorio di Venezia (v. ALL. 2.7);
visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate aggiornate al 12.01.2023 dopo la rettifica di indirizzo e numero civico (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.8.2);
- acquisizione di titoli di proprietà:
titolo di provenienza della proprietà agli esecutati e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1);
titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario ante ventennio e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie e note di trascrizione/iscrizione:
ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, rispettivamente: su abitazione+ripostiglio, aggiornata al 21.12.2022 (v. ALL. 3.3.1); su garage, aggiornata al 17.01.2023 (v. ALL. 3.3.2);
note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4);

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

Pignoramento del 25.10.2021 (v. ALL. 10.2), trascritto il 25.11.2021 in favore di CRIO SPV II SRL (v. ALL. 10.3).

Titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento:

- 1) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili agli esecutati e
(v. ALL. 3.1): atto di compravendita per Notaio Maria Sgorlon di Caorle (VE) in data 16.10.2007, rep. n. 22177, racc. n. 8765 (v. ALL. 3.1.1); la trascrizione del titolo in data 22.10.2007 si desume dalla certificazione notarile (v. ALL. 10.1), dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.3) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1.2).
- 2) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio
(v. ALL. 3.2): atto di compravendita autenticato nelle firme da Notaio Ermete Buoso di Caorle (VE) in data 14.12.1989 rep. n. 15.087, racc. n. 4.038 (v. ALL. 3.2.1); la trascrizione del titolo in data 13.01.1989 si desume dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.2).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: abitazione+ripostiglio+garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, Viale Falconera n. 53, Condominio Beatrice Il corpo unico pignorato si compone di 2 unità immobiliari facenti parte del "Condominio Beatrice" accessibile da Viale Falconera n. 53 e da Corso Chiggiato n. 66 (**v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2, ALL. 6.1.1, ALL. 6.2.1**).

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del fabbricato sud, scala B, dotato di ascensore e comprendente abitazioni ai piani terra-rialzato, primo, secondo e terzo, ripostigli al piano quarto sottotetto, e box-garage al piano scantinato seminterrato.

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

ABITAZIONE+RIPOSTIGLIO (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.6.1, ALL. 6.1.2, ALL. 6.1.3, ALL. 6.2.1):

abitazione al piano secondo della scala B, interno n. 9, accessibile dal pianerottolo del vano scala B di collegamento interpiano con ascensore, costituita da: ingresso, soggiorno, cucina, entrambi comunicanti con il terrazzo, disimpegno, 2 camere da letto di cui una comunicante con il terrazzo, bagno comunicante con ex terrazzino trasformato in veranda;

ripostiglio esclusivo al piano quarto sottotetto, costituito da un locale accessibile dal vano scala B di collegamento interpiano e di qui da corridoio comune condominiale che disimpegna i ripostigli esclusivi di pertinenza di varie abitazioni del fabbricato;

BOX-GARAGE (v. ALL. 2.8.2, ALL. 2.6.2, ALL. 6.1.4, ALL. 6.2.1):

al piano scantinato seminterrato, con accesso pedonale dal vano scala B di collegamento interpiano del fabbricato, e con accesso carrabile dalla strada pubblica Corso Chiggiato n. 66 attraverso scoperto condominiale e rampa afferente a corridoio/spazio di manovra comune condominiale che disimpegna i box esclusivi di pertinenza di varie abitazioni del fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari oltre a ; Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari oltre a ; Nessuno

ULTERIORI INFORMAZIONI SUI DEBITORI:

;

;

, come risulta dai rispettivi certificati contestuali di residenza e stato di famiglia, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Roncade (TV) il 12.10.2022 (**v. ALL. 3.11.2, 3.11.1**);

coniugati tra loro a Caorle (VE) il 06.12.1969, come risulta da certificato anagrafico di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Roncade (TV) il 12.10.2022 (**v. ALL. 3.11.2**); dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caorle (VE) in data 21.10.2022 (**v. ALL. 3.11.3**) si desumono le seguenti annotazioni:

Con atto in data 25.01.1977 a rogito del Notaio Roberto Galanti del Collegio di Treviso, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del comma 1 dell'art. 228 della Legge 19.05.1975 n. 151 (separazione);

Con atto in data 10.10.2012 a rogito del Notaio Tiziana Dalla Porta del Distretto Notarile di Venezia, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (fondo patrimoniale); dall'atto di costituzione del fondo patrimoniale per Notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza (VE) in data 10.10.2012, rep. n. 4.058, racc. n. 2.944, registrato a Portogruaro (VE) il 17.10.2012 al n. 1977 serie 1T, trascritto a Lecce (LE) il 18.10.2012 ai nn. RG 34876, RP 26452; trascritto a Treviso (TV) ai nn. RG 31404, RP 22869 (v. ALL. 3.11.4) si desume che il fondo patrimoniale non comprende gli immobili pignorati);

Con atto in data 07.03.2017 a rogito del Notaio Daria Innocenti del Distretto Notarile di Treviso, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (ris. parz. fondo patrimoniale); dall'atto di risoluzione parziale di fondo patrimoniale per Notaio Daria Innocenti di Treviso in data 07.03.2017, rep. n. 1.705, racc. n. 1.162, registrato a Treviso (TV) il 14.03.2018 al n. 4038 serie 1T (v. ALL. 3.11.5) si desume che il fondo patrimoniale e l'atto di parziale risoluzione dello stesso non hanno ad oggetto gli immobili pignorati.

Identificato al catasto Fabbricati:

ABITAZIONE+RIPOSTIGLIO: (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.6.1)

Intestazione:

, CF: ; diritto di
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto di
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 34, particella 348, subalterno 20, scheda catastale prot. n. 2485 in data 11.11.1974, indirizzo viale Falconera n. 53, scala B, interno 9, piano 2 (abitazione), 4 (ripostiglio), comune Caorle (VE), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie totale 84,00 mq; totale escluse aree scoperte 80,00 mq, rendita € 497,09;

Derivante da:

Atto del 16/10/2007 Pubblico ufficiale SGORLON MARIA Sede CAORLE (VE) Repertorio n. 22177 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24465.1/2007 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 23/10/2007 (v. ALL. 2.8.1);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione disponibile si desume, con riferimento ai millesimi di proprietà:

ABITAZIONE PIANO 2+RIPOSTIGLIO PIANO 4 = 36,20 millesimi;

dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.1.1) si desumono i millesimi di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile: l'unità immobiliare abitazione al piano secondo con annesso ripostiglio al piano sottotetto, nel blocco sud, scala B è identificata con la sigla G2 a cui competono 36,20 millesimi;

dalle tabelle millesimali del condominio (v. ALL. 4.2.3) si desumono i millesimi di proprietà di cui sopra.

Confini:

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.6.1);

planimetria del piano sottotetto fornita dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.2.5);

planimetrie dello stato dei luoghi da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.2.1);

CONFINI ABITAZIONE:

NORD-OVEST: abitazione di proprietà aliena;

OVEST: pianerottolo condominiale del vano scala B di collegamento interpiano;

SUD-EST, EST: muri perimetrali del fabbricato su scoperto condominiale;

SUD-OVEST: abitazione di proprietà aliena;

CONFINI RIPOSTIGLIO:

(indicato con la sigla G2 nella planimetria del piano sottotetto fornita dall'amministrazione condominiale) (v. ALL. 4.2.5):

NORD-OVEST: corridoio comune condominiale;

OVEST: ripostiglio di proprietà aliena, indicato con la sigla G3 nella planimetria del piano sottotetto fornita dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.2.5);

EST: ripostiglio di proprietà aliena, indicato con la sigla G1 nella planimetria del piano sottotetto fornita dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.2.5);

SUD-EST: muri perimetrali del fabbricato su scoperto condominiale:

Identificato al catasto Fabbricati:

GARAGE: (v. ALL. 2.8.2, ALL. 2.6.2)

Intestazione:

, CF: ; diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 34, particella 348, subalterno 43, scheda catastale prot. n. 2509 in data 11.11.1974, indirizzo viale Falconera n. 53, piano S1, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 9, consistenza 22,00 mq, superficie 25,00 mq, rendita € 57,95;

Derivante da:

Atto del 16/10/2007 Pubblico ufficiale SGORLON MARIA Sede CAORLE (VE) Repertorio n. 22177 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24465.1/2007 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 23/10/2007 (v. ALL. 2.8.2);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione disponibile si desume, con riferimento ai millesimi di proprietà:

BOX GARAGE PIANO S1 = 2,81 millesimi;

dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.1.1) si desumono i millesimi di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile: l'unità immobiliare box-garage al piano scantinato è identificata con la sigla M7 a cui competono 2,81 millesimi; dalle tabelle millesimali del condominio (v. ALL. 4.2.3) si desumono i millesimi di proprietà di cui sopra.

Confini:

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.6.2);

planimetria del piano scantinato fornita dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.2.4);

planimetrie dello stato dei luoghi da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.2.1);

CONFINI GARAGE:

(indicato con la sigla M7 nella planimetria del piano scantinato fornita dall'amministrazione condominiale) (v. ALL. 4.2.4):

NORD-OVEST: corridoio per spazio di manovra comune condominiale;

OVEST: unità immobiliare di proprietà aliena, indicata con la sigla M8 nella planimetria del piano scantinato fornita dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.2.4);

EST: unità immobiliare di proprietà aliena, indicata con la sigla M6 nella planimetria del piano scantinato fornita dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.2.4);

SUD-EST: muri perimetrali del fabbricato.

Identificato in Catasto Terreni:

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

con riferimento all'intero complesso denominato "Condominio Beatrice" di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5.3):

Comune Caorle (VE), fl. 34, p.lla 348, area di enti urbani e promiscui, particella con qualità ente urbano, superficie 2.590,00 mq;

Derivante da:

variazione del 30.11.1979 in atti da 15.05.1980 (n. 679);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

NORD-OVEST: strada pubblica Corso Chiggiato;

NORD-EST: p.lla 347 e p.lla 1406 del fl. 34;

SUD-EST: strada pubblica Viale Falconera.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

ABITAZIONE:

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.6.1);

si rileva una difformità: l'originario terrazzino sul fronte nord-est, antistante il bagno e con questo comunicante mediante porta-finestra, è stato trasformato in veranda; per tale difformità catastale ed edilizia in questa sede è stata prevista la riduzione in pristino del terrazzino mediante eliminazione degli elementi di chiusura (davanzale, finestra), con ripristino quindi anche dell'assetto conforme a quello della planimetria catastale in ALL. 2.6.1;

GARAGE:

L'assetto planimetrico del locale riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1) risulta sostanzialmente conforme a quello desumibile dalla rappresentazione nella planimetria catastale (v. ALL. 2.6.2);

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico comprendono un appartamento ad uso abitativo con annesso ripostiglio esclusivo, e box-garage pertinenziale.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato multipiano residenziale realizzato nel 1973-1974, denominato "Condominio Beatrice", sito in zona residenziale e turistica balneare del capoluogo a ridosso della spiaggia di Levante e del Lungomare Trieste che la costeggia; nella zona, servita dagli assi viari di Viale Falconera e Corso Chiggiato, si concentrano prevalentemente fabbricati adibiti ad attrezzature turistiche ricettive di tipo albergo, hotel, residence, case vacanze (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Caratteristiche zona: residenziale e turistica balneare di pregio.

Area urbanistica: residenziale e turistica esistente e di completamento a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Portogruaro (25,0 km); Ospedale di Latisana (31,6 km).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali turistiche servite da attrezzature.

Importanti centri limitrofi: San Stino di Livenza (23,8 km); Portogruaro (26,2 km); Latisana (32,0 km); Jesolo Mare (28,7 km); Eraclea mare (15,3 km); Porto S. Margherita (6 km); Bibione (40,8 km).

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Levante (0,4 km); Laguna Porto Falconera e Casoni (2,1 km); spiaggia Brussa (33,3 km).

Attrazioni storiche: Caorle centro storico (1,0 km); Duomo (1,0 km); Chiesa Madonna dell'Angelo (0,95 km); Concordia Sagittaria (23,1 km); Venezia (81,0 km).

Principali collegamenti pubblici: autostazione bus ATVO distanza 0,7 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da e dai suoi familiari.

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) gli immobili pignorati sono risultati occupati dalla famiglia di

, come risulta da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Caorle (VE) in data 25.11.2022 (v. ALL. 3.12.1, ALL. 3.12.3).

ha dichiarato al sostituto del custode giudiziario di occupare l'abitazione in virtù di assegnazione della casa coniugale, ed ha esibito gli atti della causa RG 401/2015 del Tribunale di Venezia avente ad oggetto ricorso per cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in data 28.09.1996 con (figlio degli esecutati) (v. ALL.

3.13.1, ALL. 3.13.3).

Dalla sentenza di divorzio n. 1927/2017 emessa dal Tribunale di Venezia in data 10.08.2017 con riferimento alla causa di cui sopra (v. ALL. 3.13.2) non si desume alcun espresso riferimento all'eventuale assegnazione della casa coniugale;

tale sentenza risulta annotata sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di e rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caorle (VE) (v. ALL. 3.13.3), ma non risulta trascritta sull'abitazione pignorata, come si evince dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata in data 21.12.2022 (v. ALL. 3.3.1).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA contro

Derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo rogito di Tribunale Treviso (TV) in data 05/02/2018 ai nn. 442/2018;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 21/02/2018 ai nn. 5841/905;

Importo ipoteca: € 714.268,25; Importo capitale: € 591.125,08;

Note:

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile in data 03.01.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili del lotto 1 pignorato (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 21.02.2018 (v. ALL. 3.4.1);

dalla nota si desume che l'ipoteca giudiziale grava, tra l'altro, sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Caorle (VE) al fl. 34, p.lla 348, sub. 20 e sub. 43;

debitori ipotecari, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà:

, CF: ;

, CF: ;

a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA sede Padova (PD) via Belzoni n. 65, CF: 04147080289.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA contro

Derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Treviso (TV) in data 29/05/2018 ai nn. 442;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 18/06/2018 ai nn. 20291/3480;

Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 276.181,37;

Note:

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile in data 03.01.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili del lotto 1 pignorato (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 18.06.2018 (v. ALL. 3.4.2);

dalla nota si desume che l'ipoteca giudiziale grava, tra l'altro, sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Caorle (VE) al fl. 34, p.lla 348, sub. 20 e sub. 43;

debitori ipotecari, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà:

, CF: ;

, CF: ;

a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA sede Padova (PD) via Belzoni n. 65, CF: 04147080289.

Dalla nota di iscrizione di ipoteca (v. ALL.3.4.2) si desume:

“DECRETO INGIUNTIVO CRON. N. 442/2018 DEL 05/02/2018 CON CUI IL TRIBUNALE DI TREVISO INTIMAVA AI SIGNORI AL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 867.306,45 A FAVORE DEL BANCO DELLE TRE VENEZIE CON SEDE IN VIA BELZONI N. 65 A PADOVA, CODICE FISCALE 041 47080289. TALE DECRETO PREVEDEVA IL PAGAMENTO IMMEDIATO DELLA SOMMA DI EURO 591.125,08 E LA RESIDUA SOMMA DI EURO 276.181,37 ENTRO IL TERMINE DI 40 GIORNI DALLA NOTIFICA DEL SOPRACITATO DECRETO. TALE DECRETO E PER LA PRIMA SOMMA VENIVA ISCRITTA IPOTECA IN DATA 21/02/2018 A I NN. 5841/905. SONO DECORSI I 40 GIORNI PREVISTI PER IL PAGAMENTO DEL SECONDO IMPORTO DI EURO 271.181,37 E CHE PER TALE IMPORTO IL TRIBUNALE HA EMESSO IL DECRETO DI ESECUTORIETA' CRON. N. 10871/2018 DEL 29 /05/2018 CON IL QUALE SI INTIMAVA AI DI PAGARE DETTA SOMMA E PER LA QUALE SI PROVVEDE AD ISCRIVERE IPOTECA”.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro

Derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Treviso (TV) in data 23/09/2019 ai nn. 4158/2019;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 13/12/2019 ai nn. 41857/7494;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 745.016,46;

Note:

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile in data 03.01.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili del lotto 1 pignorato (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 13.12.2019 (v. ALL. 3.4.3);

dalla nota si desume che l'ipoteca giudiziale grava, tra l'altro, sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Caorle (VE) al fl. 34, p.lla 348, sub. 20 e sub. 43;

debitori ipotecari, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà:

, CF: ;

, CF: ;

a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, sede Siena, CF: 00884060526.

Dalla nota di iscrizione di ipoteca (v. ALL. 3.4.3) si desume:

“SI PRECISA, A RESPONSABILITA DEL RICHIEDENTE, CHE LA PRESENTE IPOTECA SI ISCRIVE PER LA MINOR SOMMA DI EURO 300.000,00 (TRECENTOMILA,00)”.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CRIO SPV II SRL contro _____ ;
 Derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario sede Pordenone (PN) in data 25/10/2021 ai nn. 1865;
 iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 25/11/2021 ai nn. 42412/30482;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 03.01.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili del lotto 1 pignorato (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di trascrizione di pignoramento in data 25.11.2021 (v. ALL. 3.4.4);

dalla nota si desume che la formalità pregiudizievole grava, tra l'altro, sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Caorle (VE) al fl. 34, p.la 348, sub. 20 e sub. 43;

debitori ipotecari, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà:

_____, CF: _____ ;

_____, CF: _____ ;

a favore di CRIO SPV II SRL sede Conegliano (TV) via V. Alfieri n. 1, CF: 04544500269.

Dall'atto di pignoramento depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.2) si desume l'importo del pignoramento, pari ad € 472.430,65 oltre interessi e spese.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione+ripostiglio+garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 981,48.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.278,74.

Recapiti, contatti, dati e documentazioni fornite dall'amministrazione condominiale:

Tutti i dati sono stati desunti da documentazione fornita su richiesta (v. ALL. 4.1) dall'amministrazione del CONDOMINIO BEATRICE in Viale Falconera n. 53, Caorle (VE), CF: 92011610273, di cui fanno parte gli immobili pignorati:

SPESA ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:

pari ad € 981,48; l'importo si desume da riparto a preventivo delle spese dal 01.01.2022 al 31.12.2022 per la proprietà ivi indicata come (v. ALL. 4.2.2);

SPESA STRAORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:

pari ad € 0,00 come da nota a mezzo pec in data 16.01.2023 dell'amministrazione condominiale, la quale ha comunicato che non sono stati deliberati lavori straordinari sul fabbricato, ed ha allegato relazione tecnica del geom. Stefanuto su difformità rilevate (v. ALL. 4.1 pag. 1);

SPESA CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE:

nella nota a mezzo pec del 16.01.2023 l'amministrazione condominiale ha indicato i seguenti importi a debito relativi agli immobili pignorati a tale data:

€ 308,54 debito maturato dal 2018 dai signori Benvenuti; € 970,20 debito di _____ ;

l'importo complessivo a debito relativo agli immobili di proprietà _____ +

risulta pertanto pari a: € 308,54 + € 970,20 = € 1.278,74.

DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE RISULTATA DISPONIBILE:

comunicazione a mezzo pec dell'amministrazione condominiale in data 16.01.2023 e relativa richiesta inoltrata (v. ALL. 4.1);
 consuntivo finale di spesa esercizio dal 01.01.2021 al 31.12.2021 (v. ALL. 4.2.1);
 preventivo di spesa esercizio dal 01.01.2022 al 31.12.2022 approvato dall'assemblea in data 06.03.2022 (v. ALL. 4.2.2);
 tabelle millesimali del condominio in data 24.02.2012 (v. ALL. 4.2.3);
 pianta piano scantinato (v. ALL. 4.2.4);
 pianta piano sottotetto (v. ALL. 4.2.5);
 regolamento di condominio (v. ALL. 4.2.6);
 relazione tecnica redatta dal geom. Luca Stefanuto in data 22.02.2022: Dichiarazione di conformità urbanistica propedeutica all'ottenimento di bonus fiscali relativa al Condominio Beatrice; la relazione segnala le difformità rilevate nel fabbricato (v. ALL. 4.2.7);

Millesimi di proprietà:

Dalla documentazione disponibile si desume, con riferimento ai millesimi di proprietà degli immobili pignorati afferenti al corpo unico (abitazione+ripostiglio; garage):
 ABITAZIONE PIANO 2+RIPOSTIGLIO PIANO 4 = 36,20 millesimi;
 BOX GARAGE PIANO S1 = 2,81 millesimi;
 dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.1.1) si desumono i millesimi di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile:
 -l'unità immobiliare abitazione al piano secondo con annesso ripostiglio al piano sottotetto, nel blocco sud, scala B è identificata con la sigla G2 a cui competono 36,20 millesimi;
 -l'unità immobiliare box-garage al piano scantinato è identificata con la sigla M7 a cui competono 2,81 millesimi; dal titolo (v. ALL. 3.1.1) si desume altresì che il regolamento di condominio e la planimetria generale dell'edificio con la tabella millesimale sono allegati all'atto per Notaio Pietro Maria De Mezzo in data 21.12.1974 rep. n. 16782, registrato a San Donà di Piave (VE) il 08.01.1975, trascritto a Venezia il 10.01.1975 ai nn. 428/385;
 dalle tabelle millesimali del condominio (v. ALL. 4.2.3) si desumono i millesimi di cui sopra; tuttavia nella nota del 16.01.2023 (v. ALL. 4.1 pag. 1) dell'amministrazione condominiale il garage è erroneamente identificato con la sigla L7, che corrisponde ad un garage ubicato nel blocco nord.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

La documentazione fornita dall'amministrazione del Condominio Beatrice comprende, tra l'altro, la su citata relazione tecnica redatta dal geom. Luca Stefanuto in data 22.02.2022, nella quale sono segnalate difformità edilizie rilevate nel fabbricato su parti comuni condominiali (v. ALL. 4.2.7); dal verbale di assemblea condominiale ordinaria del 06.03.2022 (v. ALL. 4.2.2) si desume che, all'esito della relazione di cui sopra, le decisioni sull'argomento sono state rinviate ad una successiva assemblea.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica dell'abitazione al piano secondo (identificativi catastali: fl. 34 p.la 348 sub. 20) è stato redatto il 26.01.2023 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. (v. ALL. 1.3); codice certificato: 7858/2023 Regione Veneto (v. ALL. 7.1); classe energetica= E; indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 172,43 kWh/m2 anno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.3, ALL. 3.4), alla data del 21.12.2022 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**ATTUALI PROPRIETARI****DAL 16.10.2007****(v. ALL. 3.1):**, CF: ;
, CF: ;

dal 16/10/2007 ad oggi, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Sgorlon di Caorle (VE), in data 16/10/2007, ai nn. 22177/8765; registrato a Portogruaro (VE), in data 18/10/2007, ai nn. 2209/1T; trascritto a Venezia (VE), in data 22/10/2007, ai nn. 42789/24465.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4):Parte venditrice:

il quale dichiara di essere di stato libero;

Parti acquirenti:

i quali dichiarano di essere coniugati e regolati dalla separazione dei beni;

Oggetto di compravendita:

unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Beatrice" in Comune di Caorle, tra Viale Falconera e Corso G. Chiggiato, eretto su foglio 34 mappale 348 e.u. di mq 2.590 del catasto terreni;

Identificativi catastali delle unità immobiliari:

Catasto Fabbricati Comune Caorle (VE):

ABITAZIONE+RIPOSTIGLIO:

fl. 34, p.lla 348, sub. 20, Calle Falconera (rectius Viale Falconera), piani 2 e 4, cat. A/2, cl. 6, consistenza vani 5,5 - RC euro 497,09 – scheda n. 2485 in data 11.11.1974 allegata; abitazione al piano secondo con ripostiglio al piano sottotetto, nel blocco sud, scala B, identificata nella planimetria con la sigla G2;

Confini abitazione: altra unità identificata con la sigla G1, distacco su scoperto su 2 lati, altra unità identificata con la sigla G3, vano scale comune;

Confini ripostiglio: corridoio comune, altro ripostiglio identificato con la sigla G1, tetto di copertura, altro ripostiglio identificato con la sigla G3;

BOX-GARAGE:

fl. 34, p.lla 348, sub. 43, Calle Falconera (rectius Viale Falconera), piano S1, cat. C/6, cl. 9, consistenza mq 22 - RC euro 57,95 – scheda n. 2508 in data 11.11.1974 allegata; box al piano scantinato, identificato nella planimetria con la sigla M7;

Confini box-garage: da nord-ovest in senso orario: corridoio comune, altra unità identificata con la sigla M6, perimetro dell'edificio, altra unità identificata con la sigla M8;

Millesimi:

alle unità immobiliari competono i millesimi di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, previste dall'art. 1117 del Codice civile:

MILLESIMI ABITAZIONE = 36,20

MILLESIMI BOX-GARAGE = 2,81;

Regolamento condominiale e tabelle millesimali:

il regolamento di condominio, la planimetria generale dell'edificio e la tabella millesimale sono allegati all'atto per Notaio Pietro Maria de Mezzo in data 21.12.1974 rep. n. 16782, registrato a San Donà di Piave il 08.01.1975 al n. 67 vol. 49, trascritto a Venezia il 10.01.1975 ai nn. 428/385;

Provenienza:

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Ermete Buoso in data 14.12.1989 rep. n. 15.087, registrato a Portogruaro il 02.01.1990 al n. 7 serie 2-V, trascritto a Venezia il 13.01.1990 ai nn. 984/785.

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:

ai sensi della normativa edilizia e urbanistica in vigore, la parte venditrice dichiara che:
la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è avvenuta in forza di nulla osta rilasciato dal Comune di Caorle il 16.07.1973 n. 202/73;
l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 17.12.1974 n. 202/73;
non sono intervenuti abusi edilizi, né vi era luogo a domanda di sanatoria.

PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTIE VENTENNIO

DAL 14.12.1989 AL 16.10.2007

(v. ALL. 3.2):

in
forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Ermete Buoso di Caorle (VE), in data 14/12/1989, ai nn. 15.087/4.038;
registrato a Portogruaro (VE), in data 02/01/1990, ai nn. 7/2;
trascritto a Venezia (VE), in data 13/01/1990, ai nn. 984/785.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO: (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.4)

Parte venditrice:

, in regime
di separazione dei beni;

Parte acquirente:

CF: , celibe;

Premesse:

con preliminare in data 27.11.1989 registrato a Portogruaro il 27.11.1989 ai nn. 139/3-v Benatelli Antonio ha venduto a i seguenti immobili:

Oggetto di compravendita:

unità immobiliari facenti parte del "Condominio Beatrice" in Comune di Caorle, blocco sud scala B Fg 34/49;

Identificativi catastali delle unità immobiliari:

Catasto Fabbricati Comune Caorle (VE): mapp. 348, sub. 20 – piani 2^a - 4^a, cat. A/2, cl. 6, consistenza vani 5,5 – RC L. 1787 mapp. 348, sub. 43 – p.t., cat. C/6, mq 22 – RC L. 418;
appartamento composto da ingresso, disimpegno notte, soggiorno-pranzo, cucina, camera matrimoniale, camera a 2 letti, bagno, ripostiglio nel sottotetto e garage nello scantinato;

Confini:

Nord: vuoto condominiale; Est: idem; Sud: proprietà ; Ovest: proprietà ;

Provenienza:

i beni sono pervenuti dall'esecuzione immobiliare n. 357/87 e 316/88 del Tribunale di Venezia con decreto di trasferimento registrato all'Ufficio registro di Venezia in data 02.06.1989 n. 1938;
la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il titolo di provenienza suindicato, soprattutto per quanto riguarda il Regolamento di Condominio e l'annessa Tabella Millesimale dell'intero edificio, che si impegna ad osservare e far osservare dai propri eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo;

Edilizia e urbanistica:

la parte venditrice attesta che quanto in contratto è stato costruito dopo il 01.09.1967 secondo la pratica edilizia n. 202/73 del 16.07.1973, con abitabilità concessa il 17.12.1974 e che mai, anche con riferimento alle parti comuni, sono stati introdotti lavori o modifiche necessitanti di una qualsivoglia autorizzazione edilizia.

7.**PRATICHE EDILIZIE:****Numero pratica: 5/1973 e successive varianti.**

Intestazione:

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Progettista: geom. Renzo Zanon;

Progettista c.a.: arch. Aurelio Rossi; Direttore lavori: arch. Aurelio Rossi;

Per lavori: di costruzione di fabbricato di abitazione in viale Falconera: Condominio Beatrice

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/12/1972 al n. di prot. 24387

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. pratica n. 5/73

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:**PRATICA RELATIVA AL PROGETTO INIZIALE DI COSTRUZIONE DEL CONDOMINIO BEATRICE:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.4) si desume che i lavori hanno ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni da erigersi in viale Falconera su mappale 318 del fl. 34, denominato Condominio Beatrice, costituito da 5 livelli compreso il seminterrato con box-autorimesse, con struttura in c.a., dotato di ascensore e di impianto di riscaldamento centrale;

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.4):

domanda di licenza di costruzione; nulla osta per esecuzione di lavori edili; esame del progetto e prescrizioni del Comando Provinciale VVFF; frontespizi elaborati di progetto (planimetrie, prospetti e sezioni); il progetto è stato sostituito da quello presentato con la successiva pratica edilizia n. 202/1973.

Numero pratica: 202/1973

Intestazione:

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Progettista: geom. Renzo Padovese;

Progettista c.a.: arch. Aurelio Rossi; Direttore lavori: arch. Aurelio Rossi;

Per lavori: sostituzione progetto N.O. n. 5/73 per costruzione di fabbricato di abitazione in viale Falconera, Condominio Beatrice

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/07/1973 al n. di prot. 013120

Rilascio in data 16/07/1973 al n. di prot. pratica n. 202/73

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1974 al n. di prot. pratica n. 202/73

NOTE:**PRATICA RELATIVA A PROGETTO DI VARIANTE PER LA COSTRUZIONE DE CONDOMINIO BEATRICE:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.5) si desume che costituisce variante sostitutiva del progetto di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni da erigersi in viale Falconera-Corso Chiggiato su mappale 348 del fl. 34 (Condominio Beatrice), già approvato con Nulla Osta Edilizio n. 5/1973 del 14.02.1973;

il nuovo progetto prevede un fabbricato composto da 4 piani più scantinato e sottotetto, con 24 appartamenti, servito da 2 scale con ascensore, e dotato di garage chiusi per ciascun alloggio;

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.5.1, ALL. 5.5.2, ALL. 5.5.3, ALL. 5.5.4):

istanza di Nulla Osta per eseguire i lavori secondo il nuovo progetto (v. ALL. 5.5.2 pag. 1);

relazione tecnica del progettista (v. ALL. 5.5.1 pag. 4);

esame progetto da parte del Comando Provinciale VVFF, con prescrizioni relative alle autorimesse ed alla centrale termica (v. ALL. 5.5.2 pag. 2);

Nulla Osta per esecuzione di lavori edili (v. ALL. 5.5.1 pagg. 5-6);

tavole di progetto: planimetrie (v. ALL. 5.5.3), prospetti e sezioni (v. ALL. 5.5.4);
verbale di inizio lavori il 25.10.1973 (v. ALL. 5.5.1 pag. 1);
comunicazione di fine lavori il 30.11.1974 (v. ALL. 5.5.2 pag. 8);
dichiarazione del direttore dei lavori in data 30.11.1974 sulla regolare esecuzione e conformità degli stessi alla licenza edilizia n. 202/73 (v. ALL. 5.5.2 pag. 9);
relazione e certificazione di collaudo delle opere in c.a. redatta dall'ing. Pietro Franceschin in data 07.09.1974 (v. ALL. 5.5.2 pagg. 10-17);
domanda di rilascio di permesso di abitabilità, presentata da _____ il 06.12.1974 prot. gen. n. 019441 (v. ALL. 5.5.2 pagg. 18-19);
certificati di prevenzione incendi (v. ALL. 5.5.2 pagg. 5-7);
autorizzazione di abitabilità del 17.12.1974 (v. ALL. 5.5.2 pagg. 4);

Numero pratica: 1260/2003

Intestazione: Amministratore del Condominio Beatrice -

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista: geom. Gabriele Bellinazzi;

Progettista impianto: p.i. _____ ;

Per lavori: messa a norma impianto elettrico parti comuni ai sensi della L. 46/1990

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/10/2003 al n. di prot. 40758

NOTE:

PRATICA RELATIVA AD IMPIANTI ELETTRICI DI PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO BEATRICE:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.6) si desume che la denuncia di di inizio attività edilizia ha ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento a norma di legge 46/90 dell'impianto elettrico delle parti comuni del Condominio Beatrice.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.6):

DIA (v. ALL. 5.6 pagg. 1-4);

relazione tecnico-illustrativa a firma del geom. Gabriele Bellinazzi (v. ALL. 5.6 pag. 7);

relazione tecnico-illustrativa dell'impianto elettrico a firma del p.i. _____ con progetto (v. ALL. 5.6 pagg. 8-14);

comunicazione del servizio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Caorle in data 28.10.2003 prot. n. 43400 (v. ALL. 5.6 pag. 5);

negli atti della pratica resa disponibile non è risultata presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

Numero pratica: 284/2006

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista e direttore lavori: geom. Domenico Buoso;

Per lavori: di posa di canna fumaria privata su parete esterna del Condominio Beatrice

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/10/2006 al n. di prot. 48314

NOTE:

PRATICA RELATIVA A REALIZZAZIONE DI CANNA FUMARIA PRIVATA SU PARETE ESTERNA DEL CONDOMINIO BEATRICE:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.7) si desume che la denuncia di di inizio attività edilizia ha ad oggetto lavori di posa di una canna fumaria esterna a sezione circolare coibentata, su parete sud del fabbricato del Condominio Beatrice.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.7):

DIA (v. ALL. 5.7.1 pagg. 1-4);

relazione tecnica illustrativa a firma del progettista geom. Domenico Buoso, corredata da documentazione fotografica (v. ALL. 5.7.1 pagg. 5-13);

autorizzazione dell'amministratore pro-tempore del Condominio Beatrice () rilasciata in data 04.12.2006 al condomino Barbaro Daniele per l'installazione della nuova canna fumaria come da sua richiesta (v. ALL. 5.7.1 pag. 16);
certificato di collaudo finale a firma del geom. Domenico Buoso (v. ALL. 5.7.1 pag. 14);
tavola 1 di progetto: estratti di mappa con individuazione del fabbricato (v. ALL. 5.7.2);
tavola 2 di progetto: comparativa con individuazione della canna fumaria in planimetria e prospetti (v. ALL. 5.7.3);

Numero pratica: 190/2011

Intestazione: Condominio Beatrice c/o

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Progettista e direttore lavori: geom. Piergiovanni Suman

Per lavori: adeguamento della rete fognaria del Condominio Beatrice

Oggetto: allacciamento a pubblica fognatura

Presentazione in data 17/10/2011 al n. di prot. 36705

NOTE:

PRATICA ARCHIVIATA RELATIVA AD ADEGUAMENTO DI RETE FOGNARIA DEL CONDOMINIO:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.8) si deduce che la segnalazione certificata di inizio attività è relativa ad adeguamento della rete fognaria condominiale e specificamente ad allacciamento.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.8):

SCIA (v. ALL. 5.8.1 pagg. 1-4);

comunicazione del Comune di Caorle in data 21.10.2011 prot. n. 37445 con richiesta di parere di competenza al settore servizi tecnici ed invito al condominio a non intraprendere alcuna opera o ad interrompere i lavori già iniziati, e ad integrare la SCIA con documentazione richiesta (v. ALL. 5.8.1 pagg. 11-12);

parere favorevole del settore servizi tecnici del Comune di Caorle in data 31.10.2011, per opere di allacciamento alla pubblica fognatura in sede stradale, provvedendo alla richiesta di manomissione di suolo pubblico (v. ALL. 5.8.1 pag. 10);

comunicazione del Comune di Caorle in data 07.11.2011 prot. n. 38859 contenente parere favorevole per le opere di allacciamento alla pubblica fognatura in sede stradale, provvedendo alla richiesta di manomissione di suolo pubblico, come da precedente comunicazione del 21.10.2011 prot. n. 37445 (v. ALL. 5.8.1 pagg. 8-9);

comunicazione del Comune di Caorle relativa ad archiviazione pratica (v. ALL. 5.8.1 pagg. 5-7);

tavola unica: planimetria di progetto di adeguamento rete fognaria (v. ALL. 5.8.2);

Numero pratica: 33/2016

Intestazione: Amministratore del Condominio Beatrice -

Tipo pratica: attività edilizia libera

Note tipo pratica: ditta esecutrice: ;

Per lavori: di sostituzione quadro di manovra ascensore nel Condominio Beatrice

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 02/02/2016 al n. di prot. 0003179/A

NOTE:

PRATICA RELATIVA AD ASCENSORE DEL CONDOMINIO BEATRICE:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.9) si deduce che la denuncia di esecuzione d'opera per attività di edilizia libera è relativa ad opere di manutenzione ordinaria da realizzare in viale Falconera n. 53 con inizio dal 08.02.2016, per la sostituzione del quadro di manovra dell'ascensore.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.9):

denuncia di esecuzione d'opera con allegato estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato.

7.1**Conformità edilizia:****PREMESSE:**

In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata (v. ALL. 5.1) l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (VE) ha reso disponibili, per consultazione ed estrazione di copie varie pratiche edilizie (v. ALL. 5.4, ALL. 5.5, ALL. 5.6, ALL. 5.7, ALL. 5.8, ALL. 5.9);

l'Ufficio Tecnico ha rilasciato:

- certificazione in data 15.12.2022 contenente l'elenco delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, attestante l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori (v. ALL. 5.2);
- certificato di destinazione urbanistica in data 13.12.2022 prot. n. 046634 (v ALL. 5.3).

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'ABITAZIONE:

l'assetto reale dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1 pagg. 1-2) è risultato sostanzialmente conforme a quello del progetto approvato con pratica edilizia avente ad oggetto Nulla Osta Edilizio n. 202/1973 rilasciato in data 16.07.1973 alla ditta per la costruzione del fabbricato denominato Condominio Beatrice in viale Falconera (v. ALL. 5.5), salvo una difformità in corrispondenza del terrazzino antistante il bagno, che risulta essere stato trasformato in veranda, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto, in cui la difformità è evidenziata in colore rosso (v. ALL. 6.2.4 pagg. 1-2).

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL RIPOSTIGLIO:

l'assetto reale del ripostiglio esclusivo annesso all'abitazione (sito al piano sottotetto) riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1 pagg. 3-4) è risultato difforme da quello rappresentato nel progetto approvato con pratica edilizia avente ad oggetto Nulla Osta Edilizio n. 202/1973 rilasciato in data 16.07.1973 sopra menzionato (v. ALL. 5.5), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 6.2.4 pagg. 3-4) in cui l'intero locale ripostiglio è evidenziato in colore rosso;

la difformità dell'attuale ripostiglio rispetto a quello di progetto consiste sia nella geometria (derivante da diversa distribuzione interna e posizione dei vari locali nell'ambito dell'intero piano sottotetto del fabbricato condominiale), sia nella posizione, dimensione e forma del lucernario a tetto; la presenza di difformità nel piano sottotetto, relative sia all'intero fabbricato condominiale che alle singole unità private risulta segnalata anche nella relazione tecnica del geom. Luca Stefanuto fornita dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.2.7);

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL GARAGE:

l'assetto reale del box-garage esclusivo di pertinenza dell'abitazione (sito al piano scantinato seminterrato) riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1 pagg. 5-6) è risultato difforme da quello rappresentato nel progetto approvato con pratica edilizia avente ad oggetto Nulla Osta Edilizio n. 202/1973 rilasciato in data 16.07.1973 sopra menzionato (v. ALL. 5.5), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 6.2.4 pagg. 5-6) in cui l'intero locale box-garage è evidenziato in colore rosso; la difformità dell'attuale box-garage rispetto a quello di progetto consiste nella geometria, derivante da diversa distribuzione interna e posizione dei vari box nell'ambito dell'intero piano scantinato del fabbricato condominiale; la presenza di una serie di difformità nel piano scantinato, relative sia all'intero fabbricato condominiale che alle singole unità private risulta segnalata anche nella relazione tecnica del geom. Luca Stefanuto fornita dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.2.7);

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**ABITAZIONE:**

avvenuta realizzazione di veranda a chiusura dell'originario terrazzino antistante il bagno (fronte nord-est del fabbricato), rappresentato nei grafici di progetto della pratica di Nulla Osta Edilizio n. 202/1973 rilasciato in data 16.07.1973 (v. ALL. 5.5).

Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino del terrazzino

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione della veranda con ripristino dell'originario terrazzino;

ripristino terrazzino: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note:

Il costo delle opere per l'eliminazione della veranda ed il ripristino dell'originario terrazzino (analogo a quelli presenti al piano inferiore del fabbricato) è stato stimato, in linea indicativa e prudentiale, in complessivi € 2.500,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi per opere edili correnti alla data di stesura della presente relazione; si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili (tra cui eventuali variazioni dei prezzi delle opere, nel tempo). Opere previste: smontaggio della porta esistente tra il bagno e la veranda, rimozione dell'infisso della veranda, demolizione del parapetto-davanzale esistente all'interno della ringhiera, ripristino di intonaco ammalorato su pareti e soffitto, tinteggiatura di pareti e soffitto del terrazzino in colore corrispondente a quello dei terrazzini esistenti sulla facciata, realizzazione di porta-finestra del bagno; il tutto, con opere connesse preliminari e consequenziali.

RIPOSTIGLIO E BOX-GARAGE:

realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire (Nulla Osta Edilizio) nell'ambito dell'assetto dell'intero fabbricato condominiale;

Regolarizzabili mediante: richiesta di permesso in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ripostiglio esclusivo annesso all'abitazione, sito al piano sottotetto; box-garage di pertinenza dell'abitazione, sito al piano scantinato seminterrato;

pratica e sanzioni pecuniarie: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note:

Le difformità riscontrate si ritengono riconducibili a quelle previste dall'art. 34 del DPR 380/2001, interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (all'epoca Nulla Osta Edilizio n. 202/1973). Gli oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nel ripostiglio sottotetto e nel garage al piano scantinato) sono stati stimati forfettariamente e prudentialmente in € 5.000,00 comprensivi di sanzioni pecuniarie e spese tecniche per la presentazione della pratica; tuttavia il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto un calcolo più preciso o esatto può essere ottenuto solo se elaborato da tecnici del Comune dopo la futura presentazione della pratica; in quella sede sarà necessario presentare documenti integrativi e fare il raffronto tra gli elaborati allegati agli atti legittimanti l'intero edificio ed il rilievo di quest'ultimo, con successiva sovrapposizione grafica e restituzione planimetrica; non è escluso, quindi, che in tale sede futura vengano considerate altre situazioni al momento non evidenti ed altri eventuali oneri. Pertanto è necessario precisare che, dopo l'aggiudicazione all'asta del corpo pignorato (in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione, anche per quanto attiene ad eventuali future variazioni di regolamenti e normative urbanistico-edilizie), l'effettiva sanabilità e la relativa esatta sanzione saranno determinate, in concreto, dall'Amministrazione Comunale, la quale si esprimerà solo a seguito dell'istruttoria della domanda inoltrata dal proprietario, previo accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difformi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2

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

Strumento urbanistico Approvato:	PAT - Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 48 del 15.09.2010, approvato in conferenza dei servizi del 11.11.2013, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 07 del 24.01.2014 (v. ALL. 5.3)
Zona omogenea:	B1/26 zona residenziale e turistica esistente e di completamento (v. ALL. 5.3)
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate negli estratti dalle norme tecniche di attuazione allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 046634 in data 13.12.2022 rilasciato dal Comune di Caorle (VE), Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata in risposta alla richiesta protocollo n. 39868 del 24.10.2022 (v. ALL. 5.3).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La costruzione del fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili pignorati è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di progetti approvati e ritenuti dal Comune di Caorle rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 5.4, ALL. 5.5).

In data 15.12.2022 il Comune di Caorle ha rilasciato comunicazione ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85, prot. n. AOO.c_b642.15/12/2022.0046880, con riferimento alla richiesta pervenuta in data 24.10.2022 ed assunta al prot. n. 39866 (v. ALL. 5.2), dalla quale risulta che le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati nel **foglio 34 mappale 348 subalterni 20, 43**, site in Caorle, viale Falconera n.53, località Capoluogo, zona di Levante, sono state realizzate in forza dei titoli abilitativi che seguono:

- 1) Nulla Osta Edilizio n.5/1973 rilasciato in data 14/02/1973 alla ditta , per la "costruzione di un nuovo fabbricato destinato a civile abitazione" (v. ALL. 5.4);
- 2) Nulla Osta Edilizio n.202/1973 rilasciato in data 16/07/1973 alla ditta , per la "sostituzione del progetto relativo al N.O. n.5/1973 di costruzione di un nuovo fabbricato destinato a civile abitazione" (v. ALL. 5.5);
- 3) Autorizzazione di Abitabilità n. 202/1973 del 17/12/1974, a nome della ditta , per le unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati nel foglio 34 mappale 348 subalterno 43 (box auto n.17) e 20 (alloggio al piano secondo, con ripostiglio esclusivo fronte scala condominiale nel sottotetto), poste nel fabbricato B (v. ALL. 5.5.2);
- 4) Segnalazione d'Inizio Attività n.1260 del 09/10/2003, protocollo generale n.40758, a nome del condominio "Beatrice", per la "messa a norma dell'impianto elettrico delle parti comuni ai sensi della L. n.46/1990" (v. ALL. 5.6).

Dalla certificazione si desume che, alla luce delle informazioni raccolte in archivio, non risultano aperti procedimenti amministrativi sanzionatori collegati alle unità immobiliari censite nel foglio 34 mappale 348 subalterni 20, 43 a nome e (v. ALL. 5.2).

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **abitazione+ripostiglio+garage**

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari oltre a : Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari oltre a : Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **129,32**

È posto al piano: 2 (abitazione), 4 (ripostiglio), S1 (garage)

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sigla G2 (abitazione+ripostiglio), int. 9 piano 2 abitazione; sigla M7 garage (**v. ALL. 3.1.1, ALL. 4.2.5, ALL. 4.2.4**);

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (abitazione); 2,20 (garage); 1,15 min - 2,56 max (ripostiglio).

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui 4 piani intermedi+sottotetto+scantinato, di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Descrizione sommaria:

Gli immobili pignorati afferenti al corpo unico sono 2 unità immobiliari facenti parte del complesso "Condominio Beatrice" a Caorle (VE) tra viale Falconera n. 53 e Corso Chigliato n. 66; il complesso è costituito, nel suo insieme, da 2 corpi di fabbrica, ciascuno servito da un proprio vano scala; gli immobili in oggetto sono ubicati nel corpo di fabbrica sud, scala B, che comprende appartamenti di abitazione ai piani terrazzato, primo, secondo e terzo, locali ripostiglio nel sottotetto al piano quarto, e locali box-garage al piano scantinato seminterrato, oltre a spazi comuni condominiali scoperti e coperti.

Le 2 unità immobiliari pignorate sono:

1) abitazione al piano secondo scala B, interno n. 9, con annesso ripostiglio esclusivo al piano quarto sottotetto; l'unità immobiliare così costituita è identificata nel titolo di proprietà degli esecutati (**v. ALL. 3.1.1**) con la sigla G2; il ripostiglio corrispondente alla sigla G2 è rappresentato nella planimetria del piano sottotetto fornita dall'amministrazione condominiale (**v. ALL. 4.2.5**); l'unità immobiliare abitazione+ripostiglio corrisponde al sub. 20 della p.la 348 del fl. 34;

2) garage al piano seminterrato del corpo di fabbrica sud, scala B; l'unità immobiliare è identificata nel titolo di proprietà degli esecutati (**v. ALL. 3.1.1**) con la sigla M7; il box-garage corrispondente alla sigla M7 è rappresentato nella planimetria del piano scantinato fornita dall'amministrazione condominiale (**v. ALL. 4.2.4**); l'unità immobiliare garage corrisponde al sub. 43 della p.la 348 del fl. 34.

FABBRICATO SUD (SCALA B):

Dal civico n. 53 di viale Falconera si accede a spazi scoperti condominiale afferenti al portone di ingresso all'atrio comune ai 2 corpi di fabbrica (scale A e B) costituenti il complesso (**v. ALL. 6.1.1 foto da 1 a 8**); sull'atrio comune si apre il portone di ingresso al vano scala B di collegamento interpiano, servito da ascensore (**v. ALL. 6.1.1 foto da 9 a 16, da 17 a 19, da 21 a 23**);

l'appartamento di abitazione int. 9 è accessibile dal pianerottolo del vano scala B al piano secondo (**v. ALL. 6.1.1 foto 17**); il ripostiglio esclusivo di pertinenza dell'abitazione è accessibile dal pianerottolo del vano scala B al piano quarto attraverso corridoio comune (**v. ALL. 6.1.1 foto 19-20**); il box garage di pertinenza dell'abitazione è accessibile dal vano scala B al piano seminterrato, attraverso spazio comune di manovra

(v. ALL. 6.1.1 foto 23-24); quest'ultimo è accessibile dalla strada pubblica Corso Chiggiato attraverso cancello carrabile, spazio scoperto di manovra e rampa **(v. ALL. 6.1.1 foto 24-25, da 32 a 35);** intorno al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate si estendono spazi comuni condominiali scoperti a prato e giardino, recintati **(v. ALL. 6.1.1. foto da 26 a 30);**

ABITAZIONE:

Dal portoncino di caposcala int. 9 sul pianerottolo del piano secondo si accede al locale di ingresso, a pianta rettangolare, comunicante con soggiorno, cucina e disimpegno **(v. ALL. 6.1.2 foto da 1 a 6, 20, da 46 a 48, ALL. 6.2.1);**

dall'ingresso si accede al soggiorno, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sullo scoperto condominiale e su viale Falconera, e di porta-finestra afferente al terrazzo sul fronte sud-est con il medesimo affaccio **(v. ALL. 6.1.2 foto da 7 a 20, ALL. 6.2.1);**

dall'ingresso si accede alla cucina, a pianta rettangolare, dotata di porta-finestra afferente al terrazzo sul fronte sud-est, sul quale è presente cabina-armadio in cui è alloggiata la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria **(v. ALL. 6.1.2 foto da 20 a 45, ALL. 6.2.1);**

dall'ingresso si accede al disimpegno, a pianta rettangolare, che comunica con il bagno e 2 camere da letto **(v. ALL. 6.1.2 foto da 46 a 51, ALL. 6.2.1);**

dal disimpegno si accede, sulla destra, alla camera da letto 2 matrimoniale, a pianta ad L, dotata di porta-finestra afferente al terrazzo sul fronte sud-est **(v. ALL. 6.1.2 foto da 52 a 57, ALL. 6.2.1);**

dal disimpegno si accede alla camera da letto 1, a pianta rettangolare, dotata di finestra sul fronte nord-est, con affaccio sullo scoperto condominiale **(v. ALL. 6.1.2 foto da 58 a 65, ALL. 6.2.1);**

dal disimpegno si accede al bagno a pianta ad L, dotato di porta afferente alla veranda (ex terrazzino) sul fronte nord-est; il bagno (con piano di calpestio sovrelevato rispetto a quello del disimpegno) è accessoriatamente con lavabo, bidet, wc e doccia con cabina **(v. ALL. 6.1.2 foto da 66 a 77; ALL. 6.2.1);**

dal bagno si accede alla veranda, adibita a lavanderia, a pianta rettangolare, derivante dalla chiusura dell'originario terrazzino mediante realizzazione di parapetto interno alla ringhiera di facciata, e di finestra soprastante **(v. ALL. 6.1.2 foto da 78 a 87, ALL. 6.2.1);**

RIPOSTIGLIO:

Dalla porta frontistante lo smonto della rampa di scala di collegamento interpiano sul pianerottolo e sul corridoio comune al piano quarto sottotetto, si accede al ripostiglio esclusivo annesso all'abitazione del piano secondo; il locale, a pianta rettangolare, è dotato di lucernario ed è coperto da falda di tetto; alla data dell'accesso il piano di calpestio e la parte basamentale delle pareti del locale non sono risultati ispezionabili, in quanto ingombri di masserizie depositate **(v. ALL. 6.1.3 foto da 1 a 13, ALL. 6.2.1);**

GARAGE:

Accesso pedonale al garage dall'interno del fabbricato: dal vano scala B di collegamento interpiano si raggiunge la quota del piano seminterrato e attraverso porta si accede allo spazio comune di manovra a servizio dei vari box-garage di pertinenza delle abitazioni; il garage di pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata alla data dell'accesso è risultato dotato di cancello non apribile, chiuso con catena e catenaccio; lo spazio interno, a pianta rettangolare, dotato di finestra alta prospiciente il fronte sud-est del fabbricato, è stato ispezionato dall'esterno attraverso il suddetto cancello ed è risultato ingombro di materiali, oggetti e masserizie depositati **(v. ALL. 6.1.4 foto da 1 a 12; ALL. 6.2.1);**

Accesso carrabile al garage dalla strada pubblica: attraverso cancello su Corso Chiggiato al civico n. 66, percorrendo area scoperta comune di manovra afferente alla rampa esterna che discende alla quota del piano seminterrato e che attraverso portone immette nello spazio interno comune di manovra **(v. ALL. 6.1.4 foto da 13 a 21).**

Condizioni generali degli immobili:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) gli immobili pignorati sono risultati in buone condizioni generali.

I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di realizzazione non recente e di media qualità, evidenziatisi in buono stato di conservazione e manutenzione attraverso le ispezioni de visu effettuate, in assenza di indagini strumentali.

Nell'abitazione si è riscontrata la presenza di alcune situazioni di degrado, localizzate e puntuali:

bagno: segni di umidità nell'angolo del soffitto soprastante la cabina doccia, con macchie (v. ALL. 6.1.2 foto 74-75);

veranda (ex terrazzino): segni di umidità con macchie nel soffitto, in corrispondenza dell'attacco dell'infisso della finestra; segni di umidità con macchie, rigonfiamenti e distacchi dello strato di finitura nel parapetto-davanzale della finestra per l'intera altezza dello stesso; segni di umidità con macchie e muffe nelle pareti laterali adiacenti all'infisso della finestra (v. ALL. 6.1.2 foto da 80 ad 87).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. Note: dati desunti da relazione di collaudo (v. ALL. 5.5.2)
Solai	tipologia: in latero-cemento Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto e da relazione di collaudo in atti di pratica edilizia di costruzione del fabbricato (v. ALL. 5.5.1, ALL. 5.5.2)
Strutture verticali	materiale: telai in c.a. Note: dati desunti da relazione di collaudo (v. ALL. 5.5.2)
Travi	materiale: c.a. Note: dati desunti da relazione di collaudo (v. ALL. 5.5.2)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppi infissi ad ante materiale: legno verniciato (infissi interni); alluminio anodizzato (infissi esterni) protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione: soggiorno, cucina, camere da letto
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio anodizzato, vetro semplice protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione: veranda (ex terrazzino)
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato; alcune specchiate in vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione
Infissi interni	tipologia: a soffietto materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione: porta tra bagno e veranda (ex terrazzino)
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione: terrazzo
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione (escluso bagno)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione: bagno, veranda (ex terrazzino)

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: valutabili solo parzialmente; piano di calpestio ingombro di oggetti accatastati Riferito limitatamente a: garage
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: valutabili solo parzialmente; piano di calpestio ingombro di oggetti accatastati Riferito limitatamente a: ripostiglio sottotetto
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato rivestito in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione
Portone di ingresso	materiale: ferro condizioni: serratura da revisionare Riferito limitatamente a: cancello box-garage
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: ripostiglio sottotetto
Rivestimento	ubicazione: pareti bagno, pareti zona cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione (pareti non rivestite con piastrelle)
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano diffusori: termosifoni conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo unico comprendente abitazione+ripostiglio+garage (v. ALL. 6.2.1) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 6.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 6.2.2:

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da spazi comuni condominiali e da unità immobiliari di proprietà aliena per metà spessore;

SUPERFICI REALI DI TERRAZZO E VERANDA:

determinate separatamente dalla superficie dei locali interni residenziali;

SUPERFICI REALI DI LOCALI ACCESSORI (RIPOSTIGLIO, GARAGE):

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna del fabbricato per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da proprietà aliena e da spazi comuni condominiali per metà spessore;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo indice mercantile o coefficiente di ragguaglio;

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **104,20 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	85,80	€ 2.200,00
terrazzo	sup reale lorda	0,30	2,05	€ 2.200,00
veranda	sup reale lorda	0,90	1,41	€ 2.200,00
garage	sup reale lorda	0,50	12,31	€ 2.200,00
ripostiglio	sup reale lorda	0,25	2,62	€ 2.200,00

104,20

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: 1° semestre 2022

Zona: Caorle zona centrale/balneare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.450,00

Accessori:

abitazione+ripostiglio+garage

1. Ripostiglio

Posto al piano quarto (sottotetto)

Composto da unico locale a pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 10,49 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio ripostiglio costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata al piano secondo int. 9 ed è accessibile attraverso il vano scala B di collegamento interpiano alla quota del piano quarto sottotetto, e di qui attraverso corridoio comune condominiale (v. ALL. 2.6.1).

Il ripostiglio non è dotato di proprio identificativo catastale, ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa censita al fl. 34 p.lla 348 sub. 20 (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.6.1). Il ripostiglio è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 8.7).

abitazione+ripostiglio+garage

2. Garage

Posto al piano seminterrato (scantinato)

Composto da unico locale a pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 24,62 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio garage consiste in un box privato costituente pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata; è accessibile dall'esterno mediante cancello al civico n. 66 di Corso Chigliato e rampa carrabile, ed altresì dall'interno del fabbricato, attraverso il vano scala B di collegamento interpiano alla quota del piano seminterrato, e di qui attraverso spazio di manovra comune (v. ALL. 2.6.2).

Il garage è dotato di proprio identificativo catastale, come unità immobiliare censita al fl. 34 p.lla 348 sub. 43 (v. ALL. 2.8.2, ALL. 2.6.2). Il garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 8.7).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Nella stima del lotto sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach, in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Caorle capoluogo, zona residenziale e turistica nelle adiacenze di Viale Falconera e Corso Chiggiato, appartamenti ad uso abitativo in condominio), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 9 mesi anteriori a gennaio 2023

(v. ALL. 8.6); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 8.7);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.7;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati immobiliari risultate disponibili (v. ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato,

tenendo conto contestualmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 8.6, ALL. 8.7) e delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1);

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato,

attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV),

dell'importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1) ed altresì degli importi per la regolarizzazione edilizia e per le spese condominiali insolute.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Venezia (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.8);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL. 3.1.2, ALL. 3.2.2, ALL. 3.3, ALL. 3.4);

Ufficio del Registro di Portogruaro (VE) (v. ALL. 3.10);

Ufficio Tecnico di Comune di Caorle (VE) (v. ALL. 5 da ALL. 5.1 ad ALL. 5.9);

Notaio Maria Sgorlon di Caorle (VE) (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3);

Archivio Notarile Distrettuale di Venezia (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3);

Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Roncade (TV) (v. ALL. 3.11.1, ALL. 3.11.2);

Ufficio di Stato Civile del Comune di Caorle (VE) (v. ALL. 3.11.3);

Notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza (VE) (v. ALL. 3.11.4);

Notaio Daria Innocenti di Treviso (v. ALL. 3.11.5);

Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Caorle (VE) (v. ALL. 3.12.1, ALL. 3.12.3, ALL. 3.13.3);

Studio De Castello - Amministrazione del "Condominio Beatrice" (v. ALL. 4.1, ALL. 4.2);

Elenco fonti di quotazioni e di dati del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.2);

Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 8.3);

Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 8.4);

Quotazioni estratte da Mercato-Immoibliare.info (v. ALL. 8.5);

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 9 mesi anteriori a gennaio 2023, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quelli pignorati, siti in Comune di Caorle (VE), capoluogo, adiacenze di Viale Falconera e Corso Chiggiato, facenti parte di fabbricati condominiali (v. ALL. 8.6);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1):

Comune Caorle (VE), zona centrale/turistico-balneare, abitazioni civili in normale stato conservativo: min=€/mq 2.100,00; max=€/mq 2.450,00; medio=€/mq 2.275,00;

2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.2):

Comune Caorle (VE), zona adiacenze di Viale Falconera n. 53, abitazioni in stabili di fascia media: min=€/mq 1.879,00; max=€/mq 2.670,00; medio=€/mq 2.275,00;

3) Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 8.3):

Comune Caorle (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: medio=€/mq 2.424,00;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 8.4):

Comune Caorle (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: medio=€/mq 2.878,00;

5) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 8.5):

Comune Caorle (VE), zona urbana indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: min=€/mq 2.100,00; max=€/mq 3.820,00; medio=€/mq 2.960,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio puramente indicativo, compreso tra un minimo di circa €/mq 1.900,00 ed un massimo di circa €/mq 2.900,00 con un valore medio di circa €/mq 2.400,00.

8.2 Valutazione corpi:

abitazione+ripostiglio+garage.

Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Ripostiglio, con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 229.218,00.

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 2.200,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach,

con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 8.6, ALL. 8.7):

valore totale stimato del subject = € 221.019,89=

valore unitario risultante = €/mq 2.121,16;

II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 8.1, ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari a circa €/mq 1.9000,00 ed un massimo pari ad €/mq 2.900,00;

valore unitario medio indicativo di €/mq 2.400,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach, che non si basa su quotazioni medie indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 8.6), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 8.7) assunto in cifra tonda; tale valore risulta congruente con quello medio di zona indicato dall'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1):
VU = €/mq 2.200,00.

In conclusione, il valore complessivo stimato dell'intero corpo pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

$$V = VU * SC = €/mq 2.200,00 * mq 104,20 = € 229.218,00=.$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali	85,80	€ 2.200,00	€ 188.760,00
terrazzo	2,05	€ 2.200,00	€ 4.510,00
veranda	1,41	€ 2.200,00	€ 3.102,00
garage	12,31	€ 2.200,00	€ 27.082,00
ripostiglio	2,62	€ 2.200,00	€ 5.764,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 229.218,00
Valore corpo			€ 229.218,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 229.218,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 229.218,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abita- zione+ripostiglio+ garage	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Ripostiglio, con annesso Garage	104,20	€ 229.218,00	€ 229.218,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 34.382,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.278,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 186.056,56
---	---------------------

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **località San Gaetano**
Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga

Lotto: 2 - Stradone R. Franchetti n. 1/B

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

La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

certificazione notarile in data 03.01.2022 (v. ALL. 10.1);
atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25.10.2021 (v. ALL. 10.2);
nota di trascrizione di pignoramento in data 25.11.2021 (v. ALL. 10.3);
istanza di vendita in data 30.11.2021 (v. ALL. 10.4);
avviso ai creditori iscritti in data 26.07.2022 (v. ALL. 10.5);
copia di titolo di proprietà degli esecutati: atto di compravendita per Notaio Tiziana Dalla Porta in data 30.09.2010, dal quale si evince che _____ e _____ hanno acquistato gli immobili oggi afferenti al lotto pignorato accollandosi un mutuo ipotecario precedentemente contratto dal venditore (v. ALL. 10.9);
contratto di mutuo in data 12.12.2002 tra Intesa spa e _____ (v. ALL. 10.7);
nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Intesa spa e contro _____ in data 12.12.2002, relativa ad alcuni immobili costituenti il lotto pignorato (v. ALL. 10.8);
nota di trascrizione del titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 10.10);

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a settembre 2022:
estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.11, ALL. 2.12);
elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, aggiornato al 09.10.2020 (v. ALL. 2.13.1, ALL. 2.13.2);
estratto da elaborato planimetrico con individuazione delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.13.3);
visura catastale storica dell'unità immobiliare abitazione (v. ALL. 2.14.1);
visure catastali di unità immobiliari abitative soppresse, dalla cui fusione ha avuto origine l'attuale unità abitativa pignorata (v. ALL. 2.16.1, ALL. 2.16.2);
visure catastali storiche di ciascuna delle unità immobiliari posti auto scoperti (v. ALL. 2.14.2, ALL. 2.14.3, ALL. 2.14.4, ALL. 2.14.5);
visura catastale storica dell'area di base e pertinenza dell'intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.14.6);
planimetria catastale dell'unità immobiliare abitazione acquisita il 27.09.2022 (v. ALL. 2.15.1);
planimetrie catastali di ciascuna delle unità immobiliari posti auto scoperti (v. ALL. 2.15.2, ALL. 2.15.3, ALL. 2.15.4, ALL. 2.15.5);
- presentazione di denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni relativamente all'abitazione pignorata (v. ALL. 2.17.1);
planimetria catastale dell'abitazione pignorata aggiornata al 18.02.2023 risultante dalla variazione, rappresentativa dello stato dei luoghi riscontrato in sito (v. ALL. 2.17.2);
visura catastale storica dell'abitazione pignorata, aggiornata al 18.02.2023, risultante dalla variazione (v. ALL. 2.17.3);
- acquisizione di note di trascrizione di titoli di proprietà:
titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (depositato in atti della procedura) e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.5);
note di trascrizione dei titoli di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario con atti di compravendita (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2);
nota di trascrizione del titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio _____ con atto di compravendita (v. ALL. 3.7.1);

- acquisizione di ispezioni ipotecarie e note di trascrizione/iscrizione:
ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari abitative pignorate, rispettivamente su: attuale unità immobiliare abitazione (sub. 196), aggiornata al 21.12.2022 (v. ALL. 3.8.1);
ciascuna delle unità immobiliari abitative dalla cui fusione deriva quella attuale (sub. 74 e sub. 183), aggiornate al 23.01.2023 (v. ALL. 3.8.2, ALL. 3.8.3);
note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.9);

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

Pignoramento del 25.10.2021 (v. ALL. 10.2), trascritto il 25.11.2021 in favore di CRIO SPV II SRL (v. ALL. 10.3).

Titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento:

- 1) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili agli esecutati e
(v. ALL. 3.5): atto di compravendita per Notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza (VE) in data 30.09.2010, rep. n. 2.473, racc. n. 1.714 (v. ALL. 3.5.1, ALL. 10.9); la trascrizione del titolo in data 30.09.2010 si desume dalla certificazione notarile (v. ALL.10.1), dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.8.1) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.5.2).
- 2) Titoli di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario
(v. ALL. 3.6):
 - 2.1) atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pietro Sirignano in data 04.12.2022 rep. n. 18733 relativo alle unità immobiliari fl. 16 p.la 749 sub. 74 (da cui deriva l'attuale sub. 196), e subb. 40, 41; la trascrizione del titolo in data 17.12.2002 si desume dalla certificazione notarile (v. ALL. 10.1) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.6.1);
 - 2.2) atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pietro Sirignano in data 27.01.2006 rep. n. 21039/8717 relativo, tra l'altro, alle unità immobiliari fl. 16 p.la 749 sub. 183 (da cui deriva l'attuale sub. 196), e subb. 163, 164; la trascrizione del titolo in data 01.02.2006 si desume dalla certificazione notarile (v. ALL. 10.1) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.6.2);
- 3) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio
: atto di compravendita per Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro (VE) in data 09.02.1998 rep. n. 11308 relativo ad unità immobiliari costituenti l'ex centro aziendale "Franchetti"; la trascrizione del titolo in data 19.02.1998 si desume dalla certificazione notarile (v. ALL. 10.1) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.7.1).

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1/B, Corte di Ca' Moceniga

Il corpo unico pignorato si compone di 5 unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale "Corte di Ca' Moceniga" in località San Gaetano, accessibile dallo Stradone R. Franchetti n. 1 (v. ALL. 2.9, ALL. 2.10, ALL. 2.12, ALL. 2.13.3, ALL. 2.17, ALL. 2.15, ALL. 6.3.1).

Le unità immobiliari pignorate afferiscono al fabbricato B del complesso, comprendente abitazioni a schiera con locali residenziali, scoperto esclusivo, e posti auto scoperti pertinenziali.

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

ABITAZIONE+SCOPERTI ESCLUSIVI (v. ALL. 2.17.2, ALL. 2.17.3, ALL. 6.3.2, ALL. 6.3.3, ALL. 6.3.4, ALL. 6.3.5, ALL. 6.4.1):

abitazione a schiera su 2 livelli (piani terra e primo) oltre soffitta (piano secondo) comunicanti mediante scala interna, accessibile al n. 11 del fabbricato B, costituita da:

piano terra: portico, ingresso, soggiorno, pranzo, 2 bagni finestrati con antibagni, disimpegno, cucina; scoperti esclusivi di tipo corte/giardino comunicanti con i locali residenziali;

piano primo: disimpegni, ripostiglio, 4 camere di cui una con annesso guardaroba, 3 bagni di cui 2 accessoriati ed uno dotato di predisposizioni per i servizi;

piano sottotetto: soffitta accessibile mediante scala interna, non praticabile;

4 POSTI AUTO SCOPERTI (v. ALL. 2.13.3, ALL. 2.14.2, ALL. 2.14.3, ALL. 2.14.4, ALL. 2.14.5, ALL. 2.15.2, ALL. 2.15.3, ALL. 2.15.4, ALL. 2.15.5, ALL. 6.3.6):

posti auto esclusivi scoperti ubicati al piano terra nella corte interna al complesso, nelle adiacenze del fabbricato B di cui fa parte l'abitazione, accessibili da spazi di manovra comuni scoperti.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari oltre a : Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari oltre a : Nessuno

ULTERIORI INFORMAZIONI SUI DEBITORI:

;

;

, come risulta dai rispettivi certificati contestuali di residenza e stato di famiglia, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Roncade (TV) il 12.10.2022 (v. ALL. 3.11.2, 3.11.1);

coniugati tra loro a Caorle (VE) il 06.12.1969, come risulta da certificato anagrafico di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Roncade (TV) il 12.10.2022 (v. ALL. 3.11.2); dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caorle (VE) in data 21.10.2022 (v. ALL. 3.11.3) si desumono le seguenti annotazioni:

Con atto in data 25.01.1977 a rogito del Notaio Roberto Galanti del Collegio di Treviso, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del comma 1 dell'art. 228 della Legge 19.05.1975 n. 151 (separazione);

Con atto in data 10.10.2012 a rogito del Notaio Tiziana Dalla Porta del Distretto Notarile di Venezia, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (fondo patrimoniale); dall'atto di costituzione del fondo patrimoniale per Notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza (VE) in data 10.10.2012, rep. n. 4.058, racc. n. 2.944, registrato a Portogruaro (VE) il 17.10.2012 al n. 1977 serie 1T, trascritto a Lecce (LE) il 18.10.2012 ai nn. RG 34876, RP 26452; trascritto a Treviso (TV) ai nn. RG 31404, RP 22869 (v. ALL. 3.11.4) si desume che il fondo patrimoniale non comprende gli immobili pignorati);

Con atto in data 07.03.2017 a rogito del Notaio Daria Innocenti del Distretto Notarile di Treviso, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (ris. parz. fondo patrimoniale); dall'atto di risoluzione parziale di fondo patrimoniale per Notaio Daria Innocenti di Treviso in data 07.03.2017, rep. n. 1.705, racc. n. 1.162, registrato a Treviso (TV) il 14.03.2018 al n. 4038 serie 1T (v. ALL. 3.11.5) si desume che il fondo patrimoniale e l'atto di parziale risoluzione dello stesso non hanno ad oggetto gli immobili pignorati.

Identificato al catasto Fabbricati:**ABITAZIONE+SCOPERTI ESCLUSIVI:** (v. ALL. 2.17.3, ALL. 2.17.2)Intestazione:

, CF: ; diritto di
 proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto di
 proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 16, particella 749, subalterno 196, scheda catastale prot. n. VE0035017 del 16.02.2023, indirizzo Stradone R. Franchetti, interno B/11, piano T-1-2, comune Caorle (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie totale 286,00 mq; totale escluse aree scoperte 262,00 mq, rendita € 521,17;

Unità immobiliare attuale derivante da: (v. ALL. 2.17.3, ALL. 2.17.2)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/02/2023 Pratica n. VE0035017 in atti dal 17/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.689715.16/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35017.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/02/2023, prot. n. VE0035017;

Unità immobiliare precedentemente derivante da: (v. ALL. 2.14.1, ALL. 2.15.1)

FUSIONE del 28/12/2006 Pratica n. VE0239748 in atti dal 28/12/2006 FUSIONE (n. 54732.1/2006);

Situazione degli intestati derivante da:

Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale DALLA PORTA TIZIANA Sede SAN STINO DI LIVENZA (VE) Repertorio n. 2473 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20742.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/10/2010;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione disponibile si desume, con riferimento ai millesimi di proprietà:

ABITAZIONE+SCOPERTI ESCLUSIVI = 31,872 millesimi;

dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) si desumono i seguenti millesimi di comproprietà:

unità di cui al sub. 196 derivante dalla fusione dei subb. 74 e 183 = 31,872 millesimi; questi millesimi risultano dalla somma dei millesimi corrispondenti alle singole unità immobiliari interessate dalla fusione, così come indicate nelle tabelle millesimali condominiali (v. ALL. 4.4):

unità sub. 74 = 16,707 millesimi;

unità sub. 183 = 15,165 millesimi;

unità sub. 196 = 16,707+15,165 = 31,872 millesimi;

dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) si desume altresì che il regolamento di condominio e la tabella millesimale sono allegati all'atto per Notaio Pietro Sirignano in data 09.06.2004 rep. n. 19.932, registrato a Portogruaro (VE) il 30.06.2004 al n. 1093 serie 1T, trascritto a Venezia il 01.07.2004 ai nn. 25522/16072.

Confini:

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) con la precisazione che il titolo fa riferimento all'elaborato planimetrico allegato vigente alla data del 30.09.2010 ed ai subb. ivi indicati, che successivamente sono stati variati;

elaborato planimetrico in data 09.10.2020 (v. ALL. 2.13.3);

elenco subalterni corrispondente all'elaborato planimetrico del 09.10.2020 (v. ALL. 2.13.2);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.17.2);

planimetrie dello stato dei luoghi da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.4.1);

CONFINI ABITAZIONE+SCOPERTI ESCLUSIVI:piano terra:

NORD-OVEST: unità immobiliare p.lla 749 sub. 173 bene comune non censibile, marciapiede;

NORD-EST: unità immobiliare abitazione con scoperto esclusivo p.lla 749 sub. 200 di proprietà aliena;

SUD-EST: unità immobiliare area urbana p.lla 749 sub. 118;

SUD-OVEST: unità immobiliare abitazione con scoperto esclusivo p.lla 749 sub. 198 di proprietà aliena;

piano primo:

NORD-OVEST: distacco su p.lla 749 sub. 173;

NORD-EST: unità immobiliare abitazione p.lla 749 sub. 200 di proprietà aliena;

SUD-EST: distacco su p.lla 749 sub. 118;

Identificato al catasto Fabbricati:**POSTO AUTO SCOPERTO: (v. ALL. 2.14.2, ALL. 2.15.2)**Intestazione:

, CF: ; diritto di
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto di
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 16, particella 749, subalterno 40, scheda catastale prot. n. 188405 in data 26.07.2001, indirizzo Stradone R. Franchetti, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, superficie 12,00 mq, rendita € 8,68;

Unità immobiliare derivante da:

VARIAZIONE del 20/04/2016 Pratica n. VE0037637 in atti dal 20/04/2016 Protocollo NSD n.

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9655.1/2016);

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/07/2001, prot. n.188405.

Situazione degli intestati derivante da:

Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale DALLA PORTA TIZIANA Sede SAN STINO DI LIVENZA (VE) Repertorio n. 2473 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20742.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/10/2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione condominiale disponibile (v. ALL. 4.4) si desumono i millesimi di proprietà: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 40 = 0,241 millesimi.

Dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) si desumono millesimi di comproprietà: unità sub. 40 = 0,241 millesimi.

Confini:

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) con la precisazione che il titolo fa riferimento all'elaborato planimetrico allegato vigente alla data del 30.09.2010 ed ai subb. ivi indicati, che successivamente sono stati variati;

elaborato planimetrico in data 09.10.2020 (v. ALL. 2.13.3);

elenco subalterni corrispondente all'elaborato planimetrico del 09.10.2020 (v. ALL. 2.13.2);

CONFINI POSTO AUTO SCOPERTO:

NORD-OVEST: unità immobiliare p.lla 749 sub. 173 bene comune non censibile, marciapiede;

NORD-EST: unità immobiliare abitazione con scoperto esclusivo p.lla 749 sub. 198 di proprietà aliena;

SUD-EST: unità immobiliare posto auto scoperto p.lla 749 sub. 41 della medesima proprietà;

SUD-OVEST: unità immobiliare p.lla 749 sub. 188 bene comune non censibile, strade e spazi di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati:**POSTO AUTO SCOPERTO: (v. ALL. 2.14.3, ALL. 2.15.3)**Intestazione:

, CF: ; diritto di
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto di
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 16, particella 749, subalterno 41, scheda catastale prot. n. 188405 in data 26.07.2001, indirizzo Stradone R. Franchetti, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, superficie 12,00 mq, rendita € 8,68;

Unità immobiliare derivante da:

VARIAZIONE del 20/04/2016 Pratica n. VE0037640 in atti dal 20/04/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9656.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/07/2001, prot. n.188405.

Situazione degli intestati derivante da:

Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale DALLA PORTA TIZIANA Sede SAN STINO DI LIVENZA (VE) Repertorio n. 2473 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20742.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/10/2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione condominiale disponibile (v. ALL. 4.4) si desumono i millesimi di proprietà: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 41 = 0,241 millesimi.

Dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) si desumono millesimi di comproprietà: unità sub. 41 = 0,241 millesimi.

Confini:

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) con la precisazione che il titolo fa riferimento all'elaborato planimetrico allegato vigente alla data del 30.09.2010 ed ai subb. ivi indicati, che successivamente sono stati variati;

elaborato planimetrico in data 09.10.2020 (v. ALL. 2.13.3);

elenco subalterni corrispondente all'elaborato planimetrico del 09.10.2020 (v. ALL. 2.13.2);

CONFINI POSTO AUTO SCOPERTO:

NORD-OVEST: unità immobiliare posto auto scoperto p.lla 749 sub. 40 della medesima proprietà;

NORD-EST: unità immobiliare abitazione con scoperto esclusivo p.lla 749 sub. 198 di proprietà aliena;

SUD-EST: unità immobiliare posto auto scoperto p.lla 749 sub. 42 di proprietà aliena;

SUD-OVEST: unità immobiliare p.lla 749 sub. 188 bene comune non censibile, strade e spazi di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati:**POSTO AUTO SCOPERTO: (v. ALL. 2.14.4, ALL. 2.15.4)**Intestazione:

, CF: ; diritto di
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

, CF: ; diritto di
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 16, particella 749, subalterno 163, scheda catastale prot. n. 000072519 in data 17.03.2003, indirizzo Stradone R.Franchetti, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € 8,68;

Unità immobiliare derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/03/2004 Pratica n. VE0050853 in atti dal 17/03/2004
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8287.1/2004).

Situazione degli intestati derivante da:

Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale DALLA PORTA TIZIANA Sede SAN STINO DI LIVENZA (VE)
 Repertorio n. 2473 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
 20742.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/10/2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione condominiale disponibile (v. ALL. 4.4) si desumono i millesimi di proprietà: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 163 = 0,241 millesimi. Dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) si desumono millesimi di comproprietà: unità sub. 163 = 0,241 millesimi.

Confini:

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) con la precisazione che il titolo fa riferimento all'elaborato planimetrico allegato vigente alla data del 30.09.2010 ed ai subb. ivi indicati, che successivamente sono stati variati;

elaborato planimetrico in data 09.10.2020 (v. ALL. 2.13.3);

elenco subalterni corrispondente all'elaborato planimetrico del 09.10.2020 (v. ALL. 2.13.2);

CONFINI POSTO AUTO SCOPERTO:

NORD-OVEST: unità immobiliare posto auto scoperto p.lla 749 sub. 164 della medesima proprietà;

NORD-EST: unità immobiliare p.lla 749 sub. 188 bene comune non censibile, strade e spazi di manovra;

SUD-EST: unità immobiliare posto auto scoperto p.lla 749 sub. 34 di proprietà aliena;

SUD-OVEST: unità immobiliare p.lla 749 sub. 190 bene comune non censibile, verde privato.

Identificato al catasto Fabbricati:

POSTO AUTO SCOPERTO: (v. ALL. 2.14.5, ALL. 2.15.5)

Intestazione:

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; , CF: ; diritto di

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; , CF: ; diritto di

foglio 16, particella 749, subalterno 164, scheda catastale prot. n. 000072519 in data 17.03.2003, indirizzo Stradone R. Franchetti, piano T, comune Caorle (VE), categoria C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, superficie 12,00 mq, rendita € 8,68;

Unità immobiliare derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/03/2004 Pratica n. VE0050853 in atti dal 17/03/2004
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8287.1/2004).

Situazione degli intestati derivante da:

Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale DALLA PORTA TIZIANA Sede SAN STINO DI LIVENZA (VE)
 Repertorio n. 2473 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
 20742.1/2010 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/10/2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione condominiale disponibile (v. ALL. 4.4) si desumono i millesimi di proprietà: POSTO AUTO SCOPERTO sub. 164 = 0,241 millesimi. Dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.5.1) si desumono millesimi di comproprietà: unità sub. 164 = 0,241 millesimi.

Confini:

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di proprietà degli esecutati (**v. ALL. 3.5.1**) con la precisazione che il titolo fa riferimento all'elaborato planimetrico allegato vigente alla data del 30.09.2010 ed ai subb. ivi indicati, che successivamente sono stati variati; elaborato planimetrico in data 09.10.2020 (**v. ALL. 2.13.3**); elenco subalterni corrispondente all'elaborato planimetrico del 09.10.2020 (**v. ALL. 2.13.2**);

CONFINI POSTO AUTO SCOPERTO:

NORD-OVEST: unità immobiliare posto auto scoperto p.lla 749 sub. 165 di proprietà aliena;

NORD-EST: unità immobiliare p.lla 749 sub. 188 bene comune non censibile, strade e spazi di manovra;

SUD-EST: unità immobiliare posto auto scoperto p.lla 749 sub. 163 della medesima proprietà;

SUD-OVEST: unità immobiliare p.lla 749 sub. 190 bene comune non censibile, verde privato.

Identificato in Catasto Terreni:AREA DI BASE E PERTINENZA DEL COMPLESSO:

con riferimento all'intero complesso denominato "Corte di Ca' Moceniga" di cui fanno parte gli immobili pignorati: (**v. ALL. 2.11, ALL. 2.12, ALL. 2.14.6**):

Comune Caorle (VE), **fl. 16, p.lla 749**, area di enti urbani e promiscui, particella con qualità ente urbano, superficie 21.615,00 mq;

Derivante da:

variazione del 07.01.2003, pratica n. 9703 in atti dal 07.10.2003 (n. 50.1/2003);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (**v. ALL. 2.11, ALL. 2.12**);

elaborato planimetrico (**v. ALL. 2.13**);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL COMPLESSO:

NORD: strada pubblica Stradone R. Franchetti;

OVEST, SUD-OVEST: p.lle 766, 984 del fl. 16;

SUD-EST: p.lla 86 del fl. 16.

Informazioni in merito alla conformità catastale:ABITAZIONE:

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (**v. ALL. 1.4, ALL. 6.4.1**) è risultato difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale in data 28.12.2006 prot.n. VE0239748 (**v. ALL. 2.15.1**) allegata al titolo di proprietà degli esecutati: atto di compravendita per Notaio Tiziana Dalla Porta in data 30.09.2010 rep. n. 2.473 (**v. ALL. 3.5.1**).

Le difformità riscontrate tra l'assetto reale e quello della su citata planimetria catastale, evidenziate in rosso negli elaborati grafici di raffronto (**v. ALL. 6.4.4**), sono le seguenti:

-piano terra: assenza in sito di una scala interna di collegamento con il piano primo (tra il locale pranzo al piano terra e la camera 4 al piano primo);

-piano primo:

presenza di parete divisoria tra il disimpegno e la camera 2;

presenza di varco di comunicazione tra il disimpegno e la camera 3;

assenza di divisorio interno nella camera 4;

presenza di scala interna fissa afferente al piano sottotetto;

-piano sottotetto: presenza di soffitta accessibile non praticabile, resa comunicante con i locali dell'abitazione.

Alla luce delle difformità catastali sopra evidenziate in sito, in questa sede si è provveduto alla presentazione di denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

relativamente all'abitazione pignorata (v. ALL. 2.17.1):
 pratica n. VE0035017/2023 in atti dal 17.02.2023, presentata dal tecnico autorizzato ed abilitato DOCFA ing. (v. ALL. 1.5);
 pertanto risultano aggiornate al 18.02.2023 la planimetria catastale dell'abitazione risultante dalla variazione e rappresentativa dello stato dei luoghi riscontrato in sito (v. ALL. 2.17.2), ed altresì la visura catastale storica dell'abitazione risultante dalla variazione (v. ALL. 2.17.3).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico comprendono un appartamento ad uso abitativo con annessi spazi scoperti esclusivi, e n. 4 posti auto scoperti pertinenziali.

Gli immobili fanno parte del complesso condominiale denominato "Corte di Ca' Moceniga" sito in località San Gaetano, in zona extraurbana residenziale ed agricola nell'entroterra di Caorle, in adiacenza al corso del Fiume Lemene; il complesso Corte di Ca' Moceniga è un nucleo edificato storico, ex "centro aziendale Barone Franchetti" costruito alla fine del XIX secolo, parzialmente recuperato e restaurato nel 2000-2008;

nella zona sono presenti prevalentemente fabbricati residenziali facenti parte del complesso o ubicati nelle immediate adiacenze, la Chiesa di San Gaetano, un centro sportivo, alcune aziende agricole (v. ALL. 2.9, ALL. 2.10).

Caratteristiche zona: nucleo storico periferico di pregio.

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Portogruaro (18,0 km); Ospedale di Latisana (24,5 km).

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole.

Importanti centri limitrofi: Caorle centro (7,1 km); San Stino di Livenza (19,2 km); Portogruaro (26,5 km); Latisana (25,0 km); Jesolo mare (34,5 km); Eraclea mare (16,9 km); Porto Santa Margherita (8,5 km); Bibione 33,7 km).

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Lemene (100 m); Laguna Porto Falconera e Casoni (9,1 km); spiaggia Brussa (26,3 km).

Attrazioni storiche: Caorle centro (7,1 km); Concordia Sagittaria (16,1 km); Venezia (67,1 km).

Principali collegamenti pubblici: bus ATVO per Caorle, Portogruaro, Mestre, Pordenone; fermata distanza 3,6 km (in località Ottava Presa).

11. STATO DI POSSESSO:

Altro nella disponibilità di _____ e dei suoi familiari comodato d'uso gratuito. Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) gli immobili pignorati sono risultati nella disponibilità del figlio degli esegutari _____,

_____, come risulta da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Caorle (VE) in data 25.11.2022 (v. ALL. 3.12.2, ALL. 3.12.3), sulla base di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 30.10.2014 tra _____ (comodatario) e gli esegutari _____ e _____, registrato a San Donà di Piave (VE) il 30.10.2014 al n. 2688 serie 3 (v. ALL. 3.13.4);

dal contratto di comodato si desume che lo stesso decorre dal 30.10.2014 a tempo indeterminato o fino a richiesta di restituzione dell'immobile dalla parte comodante; si desume altresì che sono poste interamente a carico del comodatario le spese relative al servizio di asporto rifiuti, fornitura di acqua ed energia elettrica, riscaldamento, spurgo dei pozzi neri, forniture delle altre parti comuni. Nel verbale di accesso del sostituto del custode giudiziario in data 06.12.2022 _____ ha dichiarato di aver reperito un alloggio alternativo in cui trasferirsi.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESABCI SPA contro _____ ;
 Derivante da atto notarile pubblico - concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Pietro Sirignano - Portogruaro (VE) in data 12/12/2002 ai nn. 18752;
 Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 17/12/2002 ai nn. 42052/8817;
 Importo ipoteca: € 255.000,00; Importo capitale: € 170.000,00;

Note:

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile in data 03.01.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
 ispezioni ipotecarie sugli immobili:
 abitazione sub. 74 (poi unificata con l'abitazione sub. 183 nell'attuale abitazione sub. 196 pignorata), posti auto scoperti sub. 40, sub. 41 (v. ALL. 3.8.2);
 nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 17.12.2002 (v. ALL. 3.9.6);
 dalla nota (v. ALL. 3.9.6) si desume che l'ipoteca volontaria grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Caorle (VE) al fl. 16, p.lla 749, sub. 74, sub. 40, sub. 41;
 debitore ipotecario per la piena proprietà:

_____, CF: _____ a favore di
 INTESABCI SPA con sede in Milano, CF: 00799960158; domicilio ipotecario eletto in Caorle (VE)
 via Pineda snc; durata del mutuo: 30 anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA contro _____ ,

_____ ;
 Derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Treviso (TV) in data 05/02/2018 ai nn. 442/2018;
 Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 21/02/2018 ai nn. 5841/905;
 Importo ipoteca: € 714.268,25; Importo capitale: € 591.125,08;

Note:

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile in data 03.01.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
 ispezione ipotecaria sull'abitazione del lotto 2 pignorata (v. ALL. 3.8.1);
 nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 21.02.2018 (v. ALL. 3.9.1); dalla nota si desume che l'ipoteca giudiziale grava, tra l'altro, sugli immobili del lotto 2 pignorati, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Caorle (VE) al fl. 16, p.lla 749 sub. 196 (abitazione), e subb. 40-41-163-164 (posti auto scoperti);
 debitori ipotecari, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà:

_____, CF: _____ ;
 _____, CF: _____ ;
 a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA sede Padova (PD) via Belzoni n. 65, CF: 04147080289.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA contro _____ ,
 _____ a rogito di Tribunale Treviso (TV) in data 29/05/2018 ai nn. 442;
 Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 18/06/2018 ai nn. 20291/3480;
 Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 276.181,37;

Note:

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile in data 03.01.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
 ispezione ipotecaria sull'abitazione del lotto 2 pignorata (v. ALL. 3.8.1);
 nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 18.06.2018 (v. ALL. 3.9.2); dalla nota si desume che

l'ipoteca giudiziale grava, tra l'altro, sugli immobili del lotto 2 pignorati, censiti in Catasto Fabbri-
cati del Comune di Caorle (VE) al fl. 16, p.lla 749 sub. 196 (abitazione), e subb. 40-41-163-164
(posti auto scoperti);

debitori ipotecari, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà:

, CF: ;
, CF: ;

a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE SPA sede Padova (PD) via Belzoni n. 65, CF: 04147080289.

Dalla nota di iscrizione di ipoteca (v. ALL.3.9.2) si desume:

“DECRETO INGIUNTIVO CRON. N. 442/2018 DEL 05/02/2018 CON CUI IL TRIBUNALE DI TREVISO INTIMA-
VA AI SIGNORI AL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO
867.306,45 A FAVORE DEL BANCO DELLE TRE VENEZIE CON SEDE IN VIA BELZONI N. 65 A PADOVA, CODICE
FISCALE 041 47080289. TALE DECRETO PREVEDEVA IL PAGAMENTO IMMEDIATO DELLA SOMMA DI EURO
591.125,08 E LA RESIDUA SOMMA DI EURO 276.181,37 ENTRO IL TERMINE DI 40 GIORNI DALLA NOTIFICA
DEL SOPRACITATO DECRETO. TALE DECRETO E PER LA PRIMA SOMMA VENIVA ISCRITTA IPOTECA IN DATA
21/02/2018 AI NN. 5841/905. SONO DECORSI I 40 GIORNI PREVISTI PER IL PAGAMENTO DEL SECONDO
IMPORTO DI EURO 271.181,37 E CHE PER TALE IMPORTO IL TRIBUNALE HA EMESSO IL DECRETO DI ESEC-
UTORIETA' CRON. N. 10871/2018 DEL 29 /05/2018 CON IL QUALE SI INTIMAVA AI SIGNORI
DI PAGARE DETTA SOMMA E PER LA QUALE SI PROVVEDE AD ISCRIVERE
IPOTECA”.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro

Derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale Treviso (TV) in data
23/09/2019 ai nn. 4158/2019;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 13/12/2019 ai nn. 41857/7494;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 745.016,46;

Note:

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile in data 03.01.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);

ispezione ipotecaria sull'abitazione del lotto 2 pignorata (v. ALL. 3.8.1);

nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 13.12.2019 (v. ALL. 3.9.3); dalla nota si desume che
l'ipoteca giudiziale grava, tra l'altro, sugli immobili del lotto 2 pignorati, censiti in Catasto Fabbri-
cati del Comune di Caorle (VE) al fl. 16, p.lla 749 sub. 196 (abitazione), e subb. 40-41-163-164
(posti auto scoperti);

debitori ipotecari, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà:

, CF: ;
, CF: ;

a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, sede Siena, CF: 00884060526.

Dalla nota di iscrizione di ipoteca (v. ALL.3.9.3) si desume:

“SI PRECISA, A RESPONSABILITA DEL RICHIEDENTE, CHE LA PRESENTE IPOTECA SI ISCRIVE PER LA MINOR
SOMMA DI EURO 300.000,00 (TRECENTOMILA,00)”.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CRIO SPV II SRL contro

Derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale
Giudiziario Pordenone (PN) in data 25/10/2021 ai nn. 1865;

iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 25/11/2021 ai nn. 42412/30482;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 03.01.2022, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);

ispezione ipotecaria sull'abitazione del lotto 2 pignorato (v. ALL. 3.8.1);

nota di trascrizione di pignoramento in data 25.11.2021 (v. ALL. 3.9.4); dalla nota si desume che
la formalità pregiudizievole grava, tra l'altro, sugli immobili del lotto 2 pignorati, censiti in
Catasto Fabbri-
cati del Comune di Caorle (VE) al fl. 16, p.lla 749 sub. 196 (abitazione), e subalterni

40-41-163-164 (posti auto scoperti);

debitori ipotecari, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà:

, CF: ;

, CF: ;

a favore di CRIO SPV II SRL sede Conegliano (TV) via V. Alfieri n. 1, CF: 04544500269.

Dall'atto di pignoramento depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.2) si desume l'importo del pignoramento, pari ad € 472.430,65 oltre interessi e spese.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di INTESABCI SPA contro ,

Derivante da atto notarile pubblico - concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Pietro Sirignano - Portogruaro (VE) in data 12/12/2002 ai nn. 18752;

Iscritto/trascritto a Venezia (VE) in data 24/11/2022 ai nn. 42981/7511;

Importo ipoteca: € 255.00,00; Importo capitale: € 170.000,00;

Note:

L'iscrizione di ipoteca in rinnovazione non si desume dalla relazione notarile del 03.01.2022 depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1) in quanto iscritta successivamente, in data 24.11.2022.

L'iscrizione di ipoteca in rinnovazione si desume da:

ispezione ipotecaria relativa all'abitazione in catasto al fl. 16 p.la 749 sub. 74 (v. ALL. 3.8.2), dalla quale deriva, per fusione con l'abitazione sub. 183, l'attuale abitazione pignorata sub. 196; dalla nota di iscrizione dell'ipoteca in rinnovazione (v. ALL. 3.9.5) si desume che grava sui seguenti immobili afferenti al lotto 2 pignorato: abitazione sub. 74 (oggi fusa con sub. 183 e costituente l'abitazione sub. 196 pignorata); posti auto scoperti subb. 40-41;

dalla nota (v. ALL. 3.9.5) si desume inoltre: formalità di riferimento: iscrizione servizio di PI di Venezia, RP 8817 del 17.12.2002;

richiedente CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA, Piazza XX settembre n. 2 - 33170 Pordenone, a favore di: INTESABCI SPA sede Milano (MI), CF:00799960158, per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1; contro:

, CF: , per il diritto di proprietà;

, CF: , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

, CF: , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Dalla nota di iscrizione (v. ALL. 3.9.5) si desumono, tra l'altro, le seguenti precisazioni:

precisazioni sugli immobili: l'immobile sito in Comune di Caorle (VE), fl. 16 mapp. 749 sub. 74 (oggetto di garanzia ipotecaria), unitamente all'immobile al mapp. 749 sub. 183 (non oggetto di garanzia ipotecaria), a seguito di variazione in soppressione del 28.12.2006, pratica n. VE0239748, fusione (n. 54732.1/2006) sono stati soppressi ed hanno dato origine all'immobile fl. 16 mapp. 749 sub. 196;

precisazioni sui soggetti: con atto trascritto in data 20.10.2010 ai nn. 34404/20742

ha venduto a e gli immobili distinti in Comune di Caorle al fl. 16 mapp. 749 sub. 196 (già mapp. 749 sub. 74 oggetto di garanzia ipotecaria, già mapp. 749 sub. 183 non oggetto di garanzia ipotecaria), e mapp. 749 subb. 40-41.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 0,00.**Recapiti, contatti, dati e documentazioni fornite dall'amministrazione condominiale:**I dati sono stati desunti da documentazione fornita su richiesta (**v. ALL. 4.3**) dall'amministrazione del condominio "CORTE DI CA' MOCENIGA" di cui fanno parte gli immobili pignorati:

;

Con nota a mezzo pec in data 09.11.2022 (**v. ALL. 4.3**) ha comunicato che fino a tale data non è stato nominato un Amministratore, e che le eventuali spese "condominiali" sono sempre state anticipate dalla (società che aveva acquistato l'intero complesso e che ha dato corso alla ristrutturazione e successiva vendita di parte degli immobili; ad oggi l'intervento non è ancora concluso) salvo poi chiedere ai singoli proprietari delle varie unità immobiliari il rimborso in quota parte di quanto speso; l ha fornito il regolamento condominiale e le tabelle millesimali (**v. ALL. 4.4**).

SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE: non sono risultate disponibili;SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE: non sono risultate presenti;SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE: nessuna;dalla su citata nota a mezzo pec del 09.11.2022 risulta che a tale data la società ritiene di non avere nulla a pretendere per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto (**v. ALL. 4.3 pag. 1**).DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE RISULTATA DISPONIBILE:-comunicazione a mezzo pec in data 09.11.2022 e relativa richiesta inoltrata (**v. ALL. 4.3**);-regolamento di condominio CORTE DI CA' MOCENIGA (**v. ALL. 4.4 pagg. 2-6**);-tabella per la ripartizione in millesimi dei Beni Comuni (**v. ALL. 4.4 pagg. 7-9**).**Millesimi di proprietà:**Dalla documentazione condominiale risultata disponibile si desume, con riferimento ai millesimi di proprietà degli immobili pignorati afferenti al corpo unico (abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti) (**v. ALL. 4.4 pagg. 7-9**):

VILLETTA A SCHIERA FABBRICATO B sub. 74 (da cui ha avuto origine l'attuale sub. 196) = 16,707 millesimi;

VILLETTA A SCHIERA FABBRICATO B sub. 183 (da cui ha avuto origine l'attuale sub. 196) = 15,165 millesimi;

POSTO AUTO sub. 40 = 0,241 millesimi;

POSTO AUTO sub. 41 = 0,241 millesimi;

POSTO AUTO sub. 163 = 0,241 millesimi;

POSTO AUTO sub. 164 = 0,241 millesimi.

Dal titolo di proprietà degli esecutati (**v. ALL. 3.5.1**) si desumono millesimi di comproprietà:

Unità sub. 196 derivante dalla fusione dei subb. 74 e 183 = 31,872 millesimi (abitazione+scoperti esclusivi);

unità sub. 40 = 0,241 millesimi (posto auto scoperto);

unità sub. 41 = 0,241 millesimi (posto auto scoperto);

unità sub. 163 = 0,241 millesimi (posto auto scoperto);

unità sub. 164 = 0,241 millesimi (posto auto scoperto);

dal titolo di proprietà degli esecutati (**v. ALL. 3.5.1**) si desume altresì che il regolamento di condominio e la tabella millesimale sono allegati all'atto per Notaio Pietro Sirignano in data 09.06.2004 rep.n. 19.932, registrato a Portogruaro (VE) il 30.06.2004 al n. 1093 serie 1T, trascritto a Venezia il 01.07.2004 ai nn. 25522/16072.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILITÀ

Con riferimento all'accessibilità degli immobili del corpo unico pignorato (abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti) ai soggetti diversamente abili si fa presente quanto segue:

ABITAZIONE: REQUISITI DI ADATTABILITÀ:

-negli atti della pratica edilizia relativa all'abitabilità del sub. 74 (successivamente fuso con il sub. 183 per costituire l'attuale abitazione sub. 196) il certificato di regolare esecuzione dei lavori, sottoscritto dal progettista ing. _____ in data 21.01.2003 (**v. ALL. 5.15.2 pag. 7**) attesta che il

fabbricato è in possesso dei requisiti fissati da progetto agli effetti della L. 13 del 09.01.1989 e successivo DM 236 del 14.06.1989 per quanto riguarda accessibilità e visitabilità dei locali da parte di persone di ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali; assevera altresì, nel caso di accessibilità differita, ogni futura adattabilità a seguito di sistemazione dei percorsi esterni, di piccole opere interne e dell'eventuale installazione di servoscala o di piattaforma motorizzata per il collegamento tra i piani, ove necessario;

-negli atti della pratica edilizia relativa all'abitabilità del sub. 183 (successivamente fuso con il sub. 74 per costituire l'attuale abitazione sub. 196) il certificato di regolare esecuzione dei lavori, sottoscritto dal progettista ing. _____ in data 24.11.2003 (**v. ALL. 5.17.3 pag. 8**) attesta che il

fabbricato è in possesso dei requisiti fissati da progetto agli effetti della L. 13 del 09.01.1989 e successivo DM 236 del 14.06.1989 per quanto riguarda accessibilità e visitabilità dei locali da parte di persone di ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali; assevera altresì, nel caso di accessibilità differita, ogni futura adattabilità a seguito di sistemazione dei percorsi esterni, di piccole opere interne e dell'eventuale installazione di servoscala o di piattaforma motorizzata per il collegamento tra i piani, ove necessario;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Dal titolo di proprietà degli esecutati (**v. ALL. 3.5.1**) si desume l'elenco dei beni comuni agli immobili in oggetto, cioè le seguenti unità immobiliari della p.lla 749, beni comuni non censibili risultanti anche dall'elaborato planimetrico, sia da quello allegato al titolo che da quello attuale e dal relativo elenco dei subalterni (**v. ALL. 2.13**):

sub. 173 marciapiede; sub. 187 area scoperta; sub. 188 strade e spazi di manovra; sub. 189 marciapiedi; sub. 190 verde privato; sub. 191 portico.

Da nota di trascrizione del titolo di provenienza della proprietà delle u.i. subb. 74, 40, 41 al precedente proprietario

(atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro (VE) in data 04.12.2002 rep. n. 18733 trascritto a Venezia il 17.12.2002 ai nn. 42047/28470) (**v. ALL. 3.6.1**) si desume testualmente:

"LE UNITA IMMOBILIARI, OGGETTO DELLA VENDITA, FANNO PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI CAORLE, STRADONE FRANCHETTI, ERETTO SU PORZIONE DEL MAPPALE 749 DEL FOGLIO 16 DI HA. 2.16.15, IDENTIFICATO IN PROGETTO CON LA LETTERA "B". UTILITA COMUNI: SUBALTERNO 85, BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 23, AI SUB DAL 26 AL 45, E AI SUB DAL 73 AL 83 (MARCIPIEDE). NEGLI SCOPERTI DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELLE UNITA IMMOBILIARICOSTITUENTI IL FABBRICATO IN OGGETTO INSISTONO SERVIZI COMUNI, COME LINEE ACQUEDOTTO, ENEL, TELECOM, METANO, RETE FOGNARIA, E QUINDI, A VENDITE AVVENUTE, VERRANNO A COSTITUIRSI LE RELATIVE SERVITU; I PROPRIETARI DI DETTE AREE PERTANTO DOVRANNO CONSENTIRE OGNI INTERVENTO NECESSARIO PER MANUTENZIONI, PULIZIE, RICOSTRUZIONE LINEE; TUTTE LE SPESE RELATIVE VERRANNO RIPARTITE TRA I PROPRIETARI DELLE UNITA IMMOBILIARI CHE DI DETTI SERVIZI BENEFICIANO. IN DETTE AREE E' VIETATO PAVIMENTARE CON PAVIMENTI NON FACILMENTE RIMOVIBILI E/O SOLETTE CEMENTIZIE".

Da nota di trascrizione del titolo di provenienza della proprietà delle u.i. subb. 183, 163, 164 al precedente proprietario

(atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro (VE) in data 27.01.2006 rep. n. 21039/8717 trascritto a Venezia il 01.02.2006 ai nn. 4605/3090) (**v. ALL. 3.6.2**) si desume, tra l'altro, testualmente:

"L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 183 IN OGGETTO E L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 74, GIA' DI SUA PROPRIETA', SONO DESTINATE A COSTITUIRE UN'UNICA UNITA' ABITATIVA AVENTE LE CARATTERISTICHE NON DI LUSSO DI CUI AL D.M. 2/8/1969. SI PRECISA CHE A SEGUITO DELLA CESSIONE EFFETTUATA CON IL TITOLO IN OGGETTO LA QUOTA DI 17,189 MILLESIMI DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI COMUNI RIMARRA' INSCINDIBILMENTE CONGIUNTA ALLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI SUBALTERNI 74, 40, 41, DEL MAPPALE 749, NELLE PROPORZIONI DI CUI ALLA TABELLA MILLESIMALE ALLEGATA AL REGOLAMENTO DEL COMPLESSO EDILIZIO "CORTE DI CA' MOCENIGA", E CIOE': - SUBALTERNO 74: MILLESIMI 16,707; - SUBALTERNO 40: MILLESIMI 0,241; - SUBALTERNO 41: MILLESIMI 0,241. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE E ACCETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO EDILIZIO "CORTE DI CA' MOCENIGA" E LA RELATIVA TABELLA MILLESIMALE. VIENE DATO ATTO IN PARTICOLARE CHE NEGLI SCOPERTI DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL FABBRICATO IN OGGETTO INSISTONO I SERVIZI COMUNI, COME LINEE ACQUEDOTTO, ENEL, TELECOM, METANO, RETE FOGNARIA, E PERTANTO, A VENDITE AVVENUTE, VERRANNO A COSTITUIRSI LE RELATIVE SERVITU'; I PROPRIETARI DI DETTE AREE PERTANTO DOVRANNO CONSENTIRE OGNI INTERVENTO NECESSARIO PER MANUTENZIONI, PULIZIE, RICOSTRUZIONE LINEE; TUTTE LE SPESE RELATIVE VERRANNO RIPARTITE TRA I PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE DI DETTI SERVIZI BENEFICIANO. IN DETTE AREE E' VIETATO PAVIMENTARE CON PAVIMENTI NON FACILMENTE RIMOVIBILI E/O SOLETTE CEMENTIZIE".

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica dell'abitazione (identificativi catastali: fl. 16 p.la 749 sub. 196) è stato redatto il 04.01.2023 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. -

(v. ALL. 1.3); codice certificato: 499/2023 Regione Veneto (v. ALL. 7.2);

classe energetica= D; indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 92,28 kWh/m2 anno.

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

Non sono risultati presenti.

In esito ad accertamento effettuato presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso, si è acquisita certificazione in data 12.12.2022 prot. n. 40515 relativa alla situazione vincolistica degli immobili la quale comunica che, per quanto risulta agli atti dell'Ufficio, l'immobile in oggetto (fl. 16 p.la 749) non risulta interessato da uno specifico provvedimento di tutela ai sensi della Parte Seconda Beni Culturali del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; il certificato richiama altresì le disposizioni di cui alla Parte terza-Beni Paesaggistici del citato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio in relazione alla contiguità con il corso d'acqua Lemene (v. ALL. 5.13).

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.8, ALL. 3.9), alla data del 21.12.2022 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

DAL 30.09.2010 (v. ALL. 3.5):

, CF:

, CF:

dal 30/09/2010 ad oggi, In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza (VE), in data 30/09/2010, ai nn. 2.473/1.714; registrato a Portogruaro (VE), in data 19/10/2010, ai nn. 255/1T; trascritto a Venezia (VE), in data 20/10/2010, ai nn. 34404/20742.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO: (v. ALL. 35.1, ALL. 3.5.3)

Parte venditrice:

il quale dichiara di essere di stato civile libero;

Parti acquirenti:

D'Annunzio n. 144; CF: _____ ; _____ , residente a Roncade (TV), Via Gabriele

D'Annunzio n. 144; CF: _____ ; _____ , residente a Roncade (TV), Via Gabriele

i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni;

Oggetto di compravendita:

appartamento sviluppantesi ai piani terra e primo, con scoperto esclusivo di pertinenza, e 4 posti auto scoperti, unità facenti parte del complesso edilizio denominato "CORTE DI CA' MOCENIGA" sito in Caorle (VE), Stradone Franchetti, eretto sul mappale 749, ente urbano di mq 21.615;

Identificativi catastali delle unità immobiliari:

Catasto Fabbricati Comune Caorle (VE):

ABITAZIONE+SCOPERTO ESCLUSIVO:

fl. 16, p.lla 749, sub. 196 – Stradone Raimondo Franchetti, piano T-1, cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 11,5 - RC euro 521,17;

unità derivante da fusione dei mappali 749 del foglio 16: sub. 74 e sub. 183 giusta denuncia di variazione n. 54732.1/2006 presentata al Catasto Fabbricati di Venezia in data 28.12.2006 prot. n. VE0239748;

Confini abitazione piano terra: da nord-ovest in senso orario, unità del mappale 749 del foglio 16: altra unità sub. 197, sub. 118, altra unità sub. 186, altra unità sub. 182, sub. 17;

Confini abitazione piano primo: unità del mappale 749 del foglio 16: altra unità sub. 197, distacco su sub. 118, altre unità sub. 186 e 182, distacco su sub. 173;

POSTI AUTO SCOPERTI:

fl. 16, p.lla 749, sub. 40 – Stradone Raimondo Franchetti, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 12 RC euro 8,68;

confini posto auto: da nord in senso orario con altre unità del mappale 749 del foglio 16: sub. 181, altro posto auto sub. 41, spazio di manovra sub. 188 su 2 lati;

fl. 16, p.lla 749, sub. 41 – Stradone Raimondo Franchetti, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 12 RC euro 8,68;

confini posto auto: da nord in senso orario con altre unità del mappale 749 del foglio 16: sub. 181, altro posto auto scoperto sub. 42, spazio di manovra sub. 188, posto auto di cui sopra sub. 40;

fl. 16, p.lla 749, sub. 163 – Stradone Raimondo Franchetti, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 12 RC euro 8,68;

confini posto auto: da nord in senso orario con altre unità del mappale 749 del foglio 16: spazio di manovra sub. 188, sub. 181, altro posto auto sub. 34, verde privato sub. 190, altro posto auto scoperto sub. 164;

fl. 16, p.lla 749, sub. 164 – Stradone Raimondo Franchetti, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 12 RC euro 8,68;

confini posto auto: da nord in senso orario con altre unità del mappale 749 del foglio 16: spazio di manovra sub. 188, sub. 181, posto auto di cui sopra sub. 163, verde privato sub. 190, altro posto auto scoperto sub. 165;

Millesimi:

detti beni vengono ceduti con la partecipazione pro-quota alle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seg. C.C.; alle unità immobiliari competono i seguenti millesimi di proprietà:

MILLESIMI ABITAZIONE SUB. 196 (fusione SUB. 74+SUB. 183) = 31,872

MILLESIMI POSTO AUTO SCOPERTO SUB. 40 = 0,241

MILLESIMI POSTO AUTO SCOPERTO SUB. 41 = 0,241

MILLESIMI POSTO AUTO SCOPERTO SUB. 163 = 0,241

MILLESIMI POSTO AUTO SCOPERTO SUB. 164 = 0,241.

Le parti si danno reciprocamente atto che sono beni comuni i seguenti: sub. 173 (marciapiede), sub. 187 (area scoperta), sub. 188 (strade e spazi di manovra), sub. 189 (marciapiedi), sub. 190 (verde privato), sub. 191 (portico); il tutto, come risulta dall'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni allegato all'atto.

Precisazioni:

sono allegate all'atto anche le planimetrie catastali delle unità immobiliari; la parte venditrice dichiara che i dati catastali delle unità immobiliari, nonché la loro rappresentazione grafica, quale risultante dalle planimetrie catastali allegate all'atto, sono conformi allo stato di fatto, e la parte acquirente prende atto di tale superiore dichiarazione, la conferma e la accetta; Regolamento condominiale e tabelle millesimali: il regolamento di condominio e la tabella millesimale sono allegati all'atto per Notaio Pietro Sirignano in data 09.06.2004 rep. n. 19.932, registrato a Portogruaro il 30.06.2004 al n. 1093 serie 1T, trascritto a Venezia il 01.07.2004 ai nn. 25522/16072;

Provenienza:

gli immobili compravenduti sono pervenuti alla parte venditrice per atto di compravendita in virtù dei seguenti titoli:

unità sub. 74 (da cui deriva il sub. 196), sub. 40, sub. 41: atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pietro Sirignano in data 04.12.2002 rep. n. 18.733, registrato a Portogruaro il 13.12.2002 al n. 391 serie 2V, trascritto a Venezia il 17.12.2002 ai nn. 42047/28470;

unità sub. 183 (da cui deriva il sub. 196), sub. 163, 164: atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pietro Sirignano in data 27.01.2006 rep. n. 21.039, registrato a Portogruaro il 31.01.2006 al n. 143 serie 1V, trascritto a Venezia il 01.02.2006 ai nn. 4605/3090;

Accollo mutuo del venditore:

Le parti convengono che la somma di € 144.922,36 (residua del prezzo di vendita corrisposto) venga pagata mediante accollo, dalla parte acquirente, della quota di pari importo del mutuo (di originari € 170.000,00) ora ridotto in linea capitale ad € 144.922,36, concesso da IntesaBci spa, ora Banca Popolare Friuladria spa a _____, con contratto per Notaio Pietro Sirignano in data 12.12.2002 rep. n. 18.752, registrato a Portogruaro il 18.12.2002 al n. 1280 serie I, iscritto a Venezia il 17.12.2002 ai nn. 42052/8817, cui corrisponde un montante ipotecario di € 255.000,00; pertanto, la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo della somma come sopra pattuita;

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:

la parte venditrice dichiara che le opere relative al complesso edilizio "Corte di Ca' Moceniga" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'atto risultano iniziate in data anteriore al 01.09.1967; dichiara altresì che:

il 04.05.2000 è stata rilasciata concessione edilizia 53/2000 per l'esecuzione di lavori di recupero funzionale e restauro del fabbricato;

è stata presentata variante in corso d'opera con DIA n. 634/2001 in data 09.07.2001; è stata presentata variante in corso d'opera con DIA n. 929/2002 in data 20.09.2002;

è stata presentata variante in corso d'opera con DIA n. 1261/2003 in data 10.10.2003;

il 05.02.2003 è stato rilasciato certificato di abitabilità prot. n. 004557 per il mappale 749 sub. 74;

il 12.12.2003 è stato rilasciato certificato di abitabilità prot. n. 0049417 per il mappale 749 sub. 183 (dai subb. 74 e 183 deriva l'odierno sub. 196 oggetto di compravendita);

il 07.08.2008 è stata presentata DIA prot. n. 180 per unificazione di due unità abitative esistenti; successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi, modifiche o variazioni, per i quali fosse necessario il rilascio di concessione edilizia, permesso di costruire o denuncia di inizio attività, e/o comunque tali da richiedere il rilascio di concessione o permesso in sanatoria.

PRECEDENTE PROPRIETARIO

DAL 27.01.2006 AL 30.09.2010: (v. ALL. 3.6.2)

_____, CF: _____;

dal 27/01/2006 al 30/09/2010 in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro (VE), in data 27/01/2006, ai nn. 21039/8717; registrato a Portogruaro (VE), in data 31/01/2006, ai nn. 143/IV; trascritto a Venezia (VE), in data 01/02/2006, ai nn. 4605/3090.

Dalla nota di trascrizione del titolo (v. ALL. 3.6.2) si desume:

Parte venditrice:

;

Parte acquirente:

, CF: ;

Oggetto di compravendita:

acquista, tra l'altro, la piena proprietà di unità immobiliari site in Comune di Caorle (VE), Stradone Franchetti, facenti parte del complesso edilizio denominato "Corte di Ca' Moceniga", eretto sul mappale 749 del foglio 16 di ha 2.16.15, così censite in Catasto Fabbricati: abitazione: **fl. 16 p.IIa 749, sub. 183**, categoria A/3, consistenza 6 vani, piani T-1; posto auto scoperto: **fl. 16 p.IIa 749 sub. 163**, categoria C/6, consistenza 12 mq, piano T; posto auto scoperto: **fl. 16 p.IIa 749 sub. 164**, categoria C/6, consistenza 12 mq, piano T;

Parti comuni:

le unità immobiliari oggetto della vendita hanno diritto agli enti comuni elencati nella nota;

Dichiarazione:

la parte acquirente dichiara che l'unità immobiliare sub. 183 in oggetto e quella sub. 74 già di sua proprietà, sono destinate a costituire un'unica unità abitativa;

Precisazioni:

a seguito della cessione effettuata con il titolo in oggetto la quota di 17,189 millesimi di comproprietà degli enti comuni rimarrà inscindibilmente congiunta alle unità immobiliari sub. 74, sub. 40 e sub. 41 del mappale 749, nelle proporzioni di cui alla tabella millesimale allegata al regolamento del complesso edilizio Corte di Ca' Moceniga, e cioè:

sub. 74 = millesimi 16,707; sub. 40 = millesimi 0,241; sub. 41 = millesimi 0,241.

Viene dato atto che negli scoperti di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari costituenti il fabbricato in oggetto insistono servizi comuni, come linee di acquedotto, enel, telecom, metano, rete fognaria, e pertanto a vendita avvenuta verranno a costituirsi le relative servitù; i proprietari di dette aree dovranno consentire ogni intervento necessario per manutenzioni, pulizie, ricostruzione linee; tutte le spese relative verranno ripartite tra i proprietari delle unità immobiliari che di detti servizi beneficiano. In dette aree è vietato pavimentare con pavimenti non facilmente rimovibili e/o solette cementizie.

PRECEDENTE PROPRIETARIO

DAL 04.12.2002 AL 30.09.2010: (v. ALL. 3.6.1)

, CF: ;

dal 04/12/2002 al 30/09/2010 in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Pietro Sirignano di Portogruaro (VE), in data 04/12/2002, ai nn. 18733; registrato a Portogruaro (VE), in data 13/12/2002, ai nn. 391/2V; trascritto a Venezia (VE), in data 17/12/2002, ai nn. 42047/28470.

Dalla nota di trascrizione del titolo **(v. ALL. 3.6.1)** si desume:

Parte venditrice:

;

Parte acquirente:

, CF: ;

Oggetto di compravendita:

acquista la piena proprietà di unità immobiliari site in Comune di Caorle (VE), Stradone Franchetti, facenti parte del complesso edilizio denominato "Corte di Ca' Moceniga", eretto su porzione del mappale 749 del foglio 16 di ha 2.16.15, identificato in progetto con la lettera B, così censite in Catasto Fabbricati:

abitazione: **fl. 16 p.IIa 749, sub. 74**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, piani T-1;

posto auto scoperto: **fl. 16 p.IIa 749 sub. 40**, categoria C/6, consistenza 12 mq, piano T;

posto auto scoperto: **fl. 16 p.IIa 749 sub. 41**, categoria C/6, consistenza 12 mq, piano T;

Parti comuni:

le unità immobiliari oggetto della vendita hanno diritto agli enti comuni elencati nella nota;

Dichiarazione:

la parte acquirente dichiara che l'unità immobiliare sub. 183 in oggetto e quella sub. 74 già di sua proprietà, sono destinate a costituire un'unica unità abitativa;

Precisazioni:

viene dato atto che negli scoperti di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari costituenti il fabbricato in oggetto insistono servizi comune, come linee di acquedotto, enel, telecom, metano, rete fognaria, e quindi a compravendita avvenuta verranno a costituirsi le relative servitù; i proprietari di dette aree dovranno quindi consentire ogni intervento necessario per manutenzioni, pulizie, ricostruzione linee; tutte le spese verranno ripartite tra i proprietari delle unità immobiliari che di detti servizi beneficiano. In dette aree è vietato pavimentare con pavimenti non facilmente rimovibili e/o solette cementizie.

PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO**(v. ALL. 3.7):**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro (VE), in data 09/02/1998, ai nn. 11308;

trascritto a Venezia (VE), in data 19/02/1998, ai nn. 3976/2702.

Dalla nota di trascrizione del titolo (v. ALL. 3.7.1) si desume:

Parte venditrice:Parte acquirente:Oggetto di compravendita:

piena proprietà di unità immobiliari censite in Catasto Terreni del Comune di Caorle (VE):

fl. 16 p.lle 63, 76, 304, 86, 64.

Precisazioni:

in merito all'identificazione catastale della p.lla 64, si precisa che la stessa risulta individuata alla partita 1 del NCT senza che, tuttavia, vi sia particella corrispondente censita al NCEU. I beni descritti, costituenti l'ex centro aziendale "Franchetti" formano un unico corpo (attraversato dall'area di un canale demaniale oggi interrato, come meglio appresso specificato);

i beni stessi, lungo il confine del mappale 76 sono attraversati dall'area di un canale consorziale oggi completamente interrato.

Resterà a cura e spese della parte acquirente provvedere all'eventuale acquisto dell'area in parola al demanio.

15.**PRATICHE EDILIZIE:****Numero pratica: 53/2000 e successive varianti.**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progettista e Direttore lavori: ing. ;

Per lavori: di recupero funzionale del fabbricato B dell'ex centro aziendale barone Franchetti in località San Gaetano

Oggetto: recupero funzionale e restauro

Presentazione in data 11/05/1999 al n. di prot. 17089/1872

Rilascio in data 04/05/2000 al n. di prot. pratica 53/2000

NOTE:**PRATICA DI PROGETTO INIZIALE DI RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE DEL FABBRICATO:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle **(v. ALL. 5.14)** si desume che i lavori hanno ad oggetto recupero funzionale e restauro dell'edificio "B" dell'ex centro

aziendale Franchetti sito in Caorle, località San Gaetano, Stradone Franchetti, nel fl. 16 mapp. 64, con autorizzazione paesaggistica n. 582 del 23.02.2000;
Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.14):
 concessione edilizia (v. ALL. 5.14 pagg. 1-2);
 comunicazione del Comune (v. ALL. 5.14 pagg. 3-6);
 asseverazione di inizio lavori in data 27.05.2000 (v. ALL. 5.14 pag. 7);
 proroga termini fine lavori (v. ALL. 5.14 pag. 8);
 estratto da relazione storico-architettonica (v. ALL. 5.14 pagg. 9-13);
 dichiarazione adattabilità L. 13/89 (v. ALL. 5.14 pag. 14);
 comunicazione ufficio igiene (v. ALL. 5.14 pagg. 24-27);
 relazione tecnica isolamento termico e impianto riscaldamento (v. ALL. 5.14 pag. 28);
 autorizzazione paesaggistica n. 582 in data 23.02.2000 (v. ALL. 5.14 pagg. 29-33);
 domanda di autorizzazione edilizia con documentazione fotografica fabbricato B (v. ALL. 5.14 pagg. 35-43).

Numero pratica: 634/2001

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista: ing. _____ ;

Per lavori: di variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 5/2000 del 04.05.2000

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 09/07/2001 al n. di prot. 26934

Abitabilità/agibilità in data 05/02/2003 al n. di prot. 4557

NOTE:

PRATICA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEI LAVORI DI RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE DEL FABBRICATO+ABITABILITA' ABITAZIONE SUB. 74:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.15) si desume che la pratica ha oggetto variante in corso d'opera ai lavori di cui alla concessione edilizia n. 5/2000 del 04.05.2000;

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.15):

DIA con indicazione delle varianti apportate al progetto iniziale, consistenti in varianti interne conseguenti all'inserimento di caldaie a metano in apposite nicchie ricavate a piano primo, nei corridoi della zona notte o nei bagni (v. ALL. 5.15.1 pagg. 1-4);

documentazione fotografica fabbricato B (v. ALL. 5.15.1 pagg. 7-10);

certificato di abitabilità in data 05.02.2003 prot. n. 4557 relativo all'unità abitativa fl. 16 p.la 749 sub. 74 (ex sub. 14; successivamente sub. 74 poi unita al sub. 183 per formare l'attuale abitazione sub. 196 pignorata), con relativa richiesta in data 11.01.2003, con allegati certificato di ultimazione lavori (iniziati il 10.04.2000 ed ultimati il 10.01.2003), certificato di regolare esecuzione, asseverazione di futura adattabilità a seguito di sistemazione di percorsi esterni, piccole opere interne, installazione di servoscala o di piattaforma motorizzata per collegamento tra i piani (v. ALL. 5.15.2 pagg. 1-8);

certificato di idoneità statica (v. ALL. 5.15.2 pagg. 9-10);

denuncia di variazione catastale con elaborato planimetrico, planimetria catastale dell'abitazione sub. 74 (v. ALL. 5.15.2 pagg. 11-17);

dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (v. ALL. 5.15.2 pagg. 18-21);

dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento (v. ALL. 5.15.2 pagg. 22-25);

dichiarazione relativa all'isolamento termico e impianto di riscaldamento (v. ALL. 5.15.2 pag. 26);

autorizzazione allo scarico (v. ALL. 5.15.2 pagg. 27-29);

certificato di abitabilità parziale di alcune unità immobiliari del fabbricato B, rif. pratica edilizia n. 53/2000 e DIA n. 634/2001, prot. n. 36293 in data 17.09.2001, con relativa richiesta ed allegati (v. ALL. 5.15.3).

Numero pratica: 929/2002 (numerata con pratica edilizia n. 213/2003) e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista: ing. ;

Per lavori: di variante in corso d'opera a C.E. n. 5/2000 e DIA n. 634/2001, numerata con pratica edilizia n. 213/2003

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 38564

NOTE:

PRATICA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEI LAVORI DI RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE DEL FABBRICATO:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.16) si desume che la pratica ha oggetto variante in corso d'opera ai lavori di cui alla concessione edilizia n. 5/2000 del 04.05.2000 ed alla DIA N. 634/2001 del 09.07.2001 per modifiche interne ed esterne, che è corredata da Autorizzazione Paesaggistica n. 1096/DIA del 23.06.2003, e che risulta numerata come pratica edilizia n. 213/2003.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.16):

DIA (v. ALL. 5.16.1 pagg. 1-6);

relazione del progettista, dichiarazione L. 13/1989 sull'adattabilità (v. ALL. 5.16.2 pagg. 7-10);

autorizzazione paesaggistica n. 1096/DIA del 23.06.2003 (v. ALL. 5.16.1 pagg. 11-15);

corrispondenze (v. ALL. 5.16.1 pagg. 16-23);

documentazione fotografica ed atti (v. ALL. 5.16.1 pagg. 24-29);

tavola 1 di progetto: pianta piano terra approvato e di modifica (v. ALL. 5.16.2);

tavola 2 di progetto: pianta piano primo approvato e di modifica (v. ALL. 5.16.3);

tavola 3 di progetto: piante e prospetti approvati e di modifica (v. ALL. 5.16.4).

Numero pratica: 1261/2003

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista: ing. ;

Per lavori: di variante in corso d'opera a C.E. n. 5/2000, DIA n. 634/2001, e DIA n. 929/2002

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 10/10/2003 al n. di prot. 40958

Abitabilità/agibilità in data 12/12/2003 al n. di prot. 49417

NOTE:

PRATICA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEI LAVORI DI RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE DEL FABBRICATO:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.17) si desume che la pratica ha oggetto variante in corso d'opera ai lavori di cui alla concessione edilizia n. 5/2000 del 04.05.2000, alla DIA N. 634/2001 del 09.07.2001 ed alla DIA n. 929/2002 del 20.09.2002, per modifiche interne ad una unità immobiliare;

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.17):

DIA e relazione del progettista (v. ALL. 5.17.1);

tavola unica di progetto : variante per modifiche interne (v. ALL. 5.17.2);

certificato di agibilità rilasciato con riferimento a varie unità abitative, tra cui la sub. 183 (dalla cui futura fusione con la sub. 74 deriverà l'attuale unità abitativa sub. 196 pignorata) (v. ALL. 5.17.3 pagg. 1-5);

richiesta abitabilità presentata il 25.11.2003 prot. n. 47234 (v. ALL. 5.17.3 pagg. 6-7);

certificato di ultimazione e regolare esecuzione dei lavori (iniziati il 10.04.2000, ultimati il 24.11.2003), con asseverazione della futura adattabilità a seguito di sistemazioni interne ed esterne e di installazione di servoscala o di piattaforma motorizzata per il collegamento tra i piani

(v. ALL. 5.17.3 pag. 8);

denuncia di variazione catastale con planimetria catastale, tra le altre, dell'unità sub. 183 (v. ALL. 5.17.3 pagg. 9-15);

autorizzazione allo scarico (v. ALL. 5.17.3 pagg. 17-18);

dichiarazione di conformità degli impianti elettrici (v. ALL. 5.17.3 pagg. 19-23);

dichiarazione di conformità degli impianti idrico-sanitario e riscaldamento (v. ALL. 5.17.3 pagg. 24-27);

certificato di idoneità statica (v. ALL. 5.17.3 pagg. 28-29).

Numero pratica: 180/2006

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista: ing. _____ ;

Per lavori: di unificazione di 2 unità abitative esistenti (fl. 16 p.la 749 sub. 74+ sub. 183, con generazione del sub. 196)

Oggetto: unificazione di unità abitative esistenti

Presentazione in data 04/08/2006 al n. di prot. 33497

NOTE:

PRATICA RELATIVA ALL'UNIFICAZIONE DI 2 UNITA' ABITATIVE SUB. 74 E SUB. 183 PREESISTENTI CON GENERAZIONE DI UNITÀ ABITATIVA SUB. 196:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.18) si desume che la pratica ha oggetto la fusione delle 2 preesistenti unità immobiliari adiacenti di proprietà di _____, rispettivamente censite con il sub. 74 e sub. 183, generando la nuova unità abitativa sub. 196, mediante realizzazione di un varco di comunicazione al piano terra tra i 2 vani multifunzionali che si affacciano, senza nessun ulteriore intervento.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.18):

DIA (v. ALL. 5.18.1 pagg. 1-4);

certificato di collaudo finale dei lavori iniziati il 23.10.2006 ed ultimati il 28.12.2006, con dichiarazione di conformità al progetto presentato (v. ALL. 5.18.1 pag. 5);

denuncia di variazione catastale con elaborato planimetrico e planimetria catastale (v. ALL. 5.18.1 pagg. 6-8);

relazione tecnica (v. ALL. 5.18.1 pagg. 9-11);

autorizzazione allo scarico (v. ALL. 5.18.1 pagg. 12-15);

tavola unica di progetto di unificazione delle unità abitative esistenti (v. ALL. 5.18.2).

Numero pratica: 273/2004

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista: ing. _____ ;

Per lavori: di nuove sistemazioni esterne degli spazi comuni dell'ex centro aziendale barone Franchetti in San Gaetano

Oggetto: sistemazione area esterna e spazi comuni

Presentazione in data 22/10/2004 al n. di prot. 43526

NOTE:

PRATICA RELATIVA A SISTEMAZIONI ESTERNE E DI SPAZI COMUNI:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.19) si desume che la pratica ha oggetto sistemazioni esterne degli spazi comuni, e che è corredata da Autorizzazione Paesaggistica n. 1347 del 10.11.2004.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.19):

DIA (v. ALL. 5.19.1 pagg. 1-4);

relazione tecnica (v. ALL. 5.19.1 pagg. 5-8);

documentazione fotografica (v. ALL. 5.19.1 pagg. 11-15);
autorizzazione paesaggistica (v. ALL. 5.19.1 pagg. 16-21);
dichiarazione del progettista sull'accessibilità degli spazi esterni secondo la L. 13/1989 (v. ALL. 5.19.1 pag. 22);
tavola 2b planimetria di progetto (v. ALL. 5.19.2);
tavola comparativa (v. ALL. 5.19.3);
relazione istruttoria (v. ALL. 5.19.4).

Numero pratica: 175/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Note tipo pratica: Progettista: ing. ;

Per lavori: di completamento e variante dei lavori della DIA n. 273/2004 con realizzazione di parcheggio interrato (nuova costruzione)

Oggetto: completamento e variante

Presentazione in data 05/03/2008 al n. di prot. 8233/A

Rilascio in data 09/09/2008 al n. di prot. n. 175/2008

Abitabilità/agibilità in data 22/10/2012 al n. di prot. 34677

NOTE:

PRATICA DI VARIANTE DI SISTEMAZIONI ESTERNE E DI SPAZI COMUNI CON REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSA INTERRATA:

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di Caorle (v. ALL. 5.20) si desume che la pratica ha oggetto il completamento e la variante dei lavori della DIA n. 273/2004 con sistemazioni esterne di spazi comuni e la realizzazione di un'autorimessa interrata pertinenziale interrata con n. 16 boxes posti aut; la pratica è corredata da Autorizzazione Paesaggistica n. 1992 del 03.07.2008.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.20):

domanda di permesso di costruire (v. ALL. 5.20.1 pagg. 1-4);

permesso di costruire (v. ALL. 5.20.1 pagg. 24-29);

relazione tecnica (v. ALL. 5.20.1 pagg. 30-35);

dichiarazione del progettista di conformità degli elaborati di progetto alla L. 13/1989 (v. ALL. 5.20.1 pagg. 36-37);

autocertificazione del progettista su conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie (v. ALL. 5.20.1 pagg. 38-42);

autorizzazione paesaggistica (v. ALL. 5.20.1 pagg. 43-51);

parere di conformità VVFF (v. ALL. 5.20.1 pagg. 52-53);

atto unico di collaudo statico (v. ALL. 5.20.1 pagg. 5-10);

denuncia opere in cemento armato (v. ALL. 5.20.1 pagg. 11-12);

relazione a strutture ultimate (v. ALL. 5.20.1 pagg. 13-15);

asseverazione di inizio lavori in data 08.09.2009 (v. ALL. 5.20.1 pagg. 21-22);

tavola di progetto (v. ALL. 5.20.2);

certificato di agibilità dell'autorimessa con domanda ed allegati (v. ALL. 5.20.3);

relazione istruttoria (v. ALL. 5.20.4).

15.1**Conformità edilizia:****PREMESSE:**

In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata (v. ALL. 5.10) l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (VE) ha reso disponibili, per consultazione ed estrazione di copie varie pratiche edilizie (v. ALL. 5.14, ALL. 5.15, ALL. 5.16, ALL. 5.17, ALL. 5.18, ALL. 5.19, ALL. 5.20); l'Ufficio Tecnico ha rilasciato:

-certificazione in data 15.12.2022 contenente l'elenco delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, attestante l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori (v. ALL. 5.11);

-certificato di destinazione urbanistica in data 13.12.2022 prot. n. 046633 (v ALL. 5.12), dal quale si desume, tra l'altro:

che gli immobili ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico;

che l'unità immobiliare abitazione fa parte di un edificio classificato con il grado di protezione 2 (edificio di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi originari interno ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dell'organismo edilizio);

che sull'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare abitazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria solo relativamente ad opere interne, restauro e risanamento conservativo.

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'ABITAZIONE:

l'assetto reale dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.4.1) è risultato difforme da quello del progetto approvato con pratica edilizia avente ad oggetto DIA denuncia di inizio attività n. 180 del 04.08.2006 prot. n. 33497 a nome di _____ per l'unificazione di 2 unità immobiliari esistenti censite in catasto al fl. 16 p.lla 749 sub. 74 e sub.183 che formano la nuova unità immobiliare sub. 196 (v. ALL. 5.18), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto, in cui le difformità sono evidenziate in colore rosso (v. ALL. 6.4.5).

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

-piano terra: assenza in sito di una scala interna di collegamento con il piano primo (tra il locale pranzo al piano terra e la camera 4 al piano primo);

-piano primo: presenza di parete divisoria tra il disimpegno e la camera 2; presenza di varco di comunicazione tra il disimpegno e la camera 3; assenza di divisorio interno nella camera 4; presenza di scala interna fissa afferente al piano sottotetto,

-piano sottotetto: presenza di soffitta accessibile non praticabile, resa comunicante con i locali dell'abitazione, in ampliamento.

Le su citate difformità ai piani terra e primo sono riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria interne realizzate in assenza di titolo autorizzativo, ma ammesse dalla normativa; la difformità al piano sottotetto consiste invece in un ampliamento, in quanto la soffitta come volume tecnico interno alla sagoma dell'edificio è divenuta parte dell'abitazione con la sua superficie utile, ed è collegata mediante scala fissa; tale ampliamento, realizzato senza permesso di costruire sull'edificio con grado di protezione 2, risulta in contrasto con la normativa.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**ABITAZIONE PIANI TERRA E PRIMO:**

avvenuta realizzazione di opere interne di manutenzione straordinaria che non alterano la volumetria dell'edificio, anche su parti strutturali (apertura di varco di passaggio nella muratura portante al piano primo, tra disimpegno e camera 3) effettuate in assenza di permesso di costruire o SCIA alternativa

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: opere interne di manutenzione straordinaria

pratiche, sanzioni e spese tecniche: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note:

In via preliminare si fa presente che il collegamento fisso (scala in legno) tra il piano primo ed il piano sottotetto, ovvero l'ampliamento dell'abitazione con la soffitta va eliminato, e che va effettuata la riduzione in pristino del sottotetto quale volume tecnico, come era in origine secondo il progetto di cui alla DIA n. 180/2006 del 04.08.2006 (v. ALL. 5.18).

Ciò premesso, dopo l'esecuzione della riduzione in pristino del sottotetto, le restanti difformità riscontrate ai piani terra e primo potranno essere riconducibili a quelle previste dall'art. 22 del DPR 380/2001, interventi di manutenzione straordinaria riguardanti anche parti strutturali, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività.

Gli oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ai piani terra e primo) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 6.000,00 comprensivi di sanzioni pecuniarie e spese tecniche per la presentazione di pratiche (tra cui anche il deposito strutturale per intervento su muratura portante in corrispondenza del varco aperto al piano primo, nuova planimetria catastale non comprensiva del sottotetto, nuovo attestato di prestazione energetica conseguente all'esclusione del sottotetto riscaldato dall'abitazione). Tuttavia il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto un calcolo più preciso o esatto può essere ottenuto solo se elaborato da tecnici del Comune dopo la futura presentazione della pratica;

in quella sede sarà necessario presentare documenti integrativi e fare il raffronto tra gli elaborati allegati agli atti legittimanti l'intero edificio ed il rilievo di quest'ultimo, con successiva sovrapposizione grafica e restituzione planimetrica; non è escluso, quindi, che in tale sede futura vengano considerate altre situazioni al momento non evidenti ed altri eventuali oneri.

Pertanto è necessario precisare che, dopo l'aggiudicazione all'asta del corpo pignorato (in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione, anche per quanto attiene ad eventuali future variazioni di regolamenti e normative urbanistico-edilizie), l'effettiva sanabilità e la relativa esatta sanzione saranno determinate, in concreto, dall'Amministrazione Comunale, la quale si esprimerà solo a seguito dell'istruttoria della domanda inoltrata dal proprietario, previo accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difformi.

SOTTOTETTO:

avvenuto ampliamento dell'abitazione, resa comunicante con il piano sottotetto mediante apertura di porzione di solaio in legno (copertura del piano primo) ed avvenuta apposizione di scala fissa in legno di comunicazione tra i locali residenziali del piano primo e la soffitta.

Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino del sottotetto

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione dell'ampliamento dell'abitazione nel piano sottotetto, mediante rimozione della scala fissa di comunicazione e ripristino di porzione di solaio tra il piano primo ed il sottotetto;

ripristino sottotetto: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note:

Il costo delle opere per l'eliminazione dell'ampliamento dell'abitazione mediante riduzione in pristino del sottotetto è stato stimato, in linea indicativa e prudenziale, in complessivi € 2.500,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi per opere edili correnti alla data di stesura della presente relazione; si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili (tra cui eventuali variazioni dei prezzi delle opere, nel tempo).

Opere previste: rimozione di scala interna in legno con recupero del materiale, realizzazione di porzione di solaio in legno per ripristinare la continuità della copertura del piano primo, compresi gli appoggi degli elementi portanti sulla muratura perimetrale, installazione di botola con scala retrattile per accedere alla soffitta; il tutto, con opere connesse preliminari e consequenziali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

15.2

Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT- Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 48 del 15.09.2010, approvato in conferenza dei servizi del 11.11.2013, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 07 del 24.01.2014 (v. ALL. 5.12)
Zona omogenea:	E4 nuclei residenziali consolidati in zona agricola (v. ALL. 5.12)
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate negli estratti dalle norme tecniche di attuazione allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 046633 in data 13.12.2022 rilasciato dal Comune di Caorle (VE), Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata in risposta alla richiesta protocollo n. 40015 del 25.10.2022 (v. ALL. 5.12) . Dal certificato si desume, tra l'altro, che l'area del mappale 749 del foglio 16 risulta quasi interamente soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del DLgs 42/2004 e fascia di rispetto fluviale. Dal certificato si desume altresì che gli edifici sono classificati con il grado di protezione 2 (edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi originari interno ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dell'organismo edilizio) (v. ALL. 5.12) .

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

Il recupero funzionale e restauro del fabbricato B del complesso Corte di Ca' Moceniga, ex centro aziendale barone Franchetti, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di progetti approvati e ritenuti dal Comune di Caorle rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti **(v. ALL. 5.14, ALL. 5.15, ALL. 5.16, ALL. 5.17, ALL. 5.18, ALL. 5.19, ALL. 5.20)**.

In data 15.12.2022 il Comune di Caorle ha rilasciato comunicazione ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85, prot. n. AOO.c_b642.15/12/2022.0046881, con riferimento alla richiesta pervenuta in data 24.10.2022 ed assunta al prot. n. 39987 **(v. ALL. 5.11)**, dalla quale risulta che le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati nel **foglio 16 mappale 749 subalterni 40, 41,163,164, 196** in via Stradone Franchetti, ex centro aziendale barone Franchetti, località San Gaetano, sono state realizzate in forza dei titoli abilitativi che seguono:

1) Foglio 16 mappale 749 subalterno 196:

1.1) Concessione Edilizia n. 53/2000 rilasciata in data 04/05/2000 alla ditta
 , con Autorizzazione Paesaggistica n.582 del 23/02/2000, per il “recupero funzionale del fabbricato B presso l'ex centro aziendale barone Franchetti” **(v. ALL. 5.14);**

1.2) Denuncia d'Inizio Attività n. 634 del 09/07/2001, protocollo generale n.26934, a nome della ditta
 , per variante in corso d'opera alla C.E. n. 53/2000 **(v. ALL. 5.15);**

1.3) Denuncia d'Inizio Attività n. 929 del 20/09/2002, protocollo generale n. 38564, a nome
 , con Autorizzazione Paesaggistica n.1096/DIA del 23/06/2003, per variante in corso d'opera alla C.E. n.53/2000 e alla D.I.A. n.634, numerata con pratica edilizia n.213/2003 **(v. ALL. 5.16);**

1.4) Denuncia d'Inizio Attività n.1261 del 10/10/2003, protocollo generale n. 40958, a nome della ditta
 , per variante in corso d'opera alla C.E. n.53/2000, alla DIA n. 634/2001 e alla DIA n. 929/2002 **(v. ALL. 5.17);**

1.5) Certificato d'Abitabilità del 05/02/2003, protocollo generale n. 4557, a nome della ditta
 , per l'unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati nel foglio 16 mappale 749 subalterno 74 **(v. ALL. 5.15.2);**

1.6) Certificato d'Abitabilità del 12/12/2003, protocollo generale n. 49417, a nome della ditta
 , per l'unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati nel foglio 16 mappale 749 subalterno 183 **(v. ALL. 5.17.3);**

1.7) Denuncia d'Inizio Attività n.180 del 04/08/2006, protocollo generale n. 33497, a nome di
 _c.f. , per la “fusione delle unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati nel foglio 16 mappale 749 subalterni 74 e 183, con generazione del sub. 196” **(v. ALL. 5.18);**

2) Foglio 16 mappale 749 subalterni 40, 41, 163, 164:

2.1) Denuncia d'Inizio Attività n. 273 del 22/10/2004, protocollo generale n. 43536, a nome
 , con Autorizzazione Paesaggistica n.1347 del 10/11/2004, per la “sistemazione dell'area esterna e degli spazi comuni” **(v. ALL. 5.19);**

2.2) Permesso di Costruire n.175/2008 rilasciato in data 09/09/2008 alla ditta
 , con Autorizzazione Paesaggistica n.1992 del 03/07/2008, per il “completamento e la variante dei lavori della DIA n. 273/2004, con la realizzazione di un parcheggio interrato” **(v. ALL. 5.20).**

Dalla certificazione si desume che, alla luce delle informazioni raccolte in archivio, non risulta aperto alcun procedimento amministrativo sanzionatorio collegato alle unità immobiliari censite al C.d.F. nel foglio 16 mappale 749 subalterni 40, 41, 163, 164, 196 a nome e

(v. ALL. 5.11).

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto
abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari oltre a : Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari oltre a : Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **534,71**

È posto al piano: T-1 (abitazione locali residenziali), 2 (soffitta non praticabile), T (scoperti esclusivi annessi all'abitazione), T (posti auto scoperti)

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000-2006 (abitazione); 2004-2008 (posti auto scoperti)

L'unità immobiliare abitativa è identificata con il numero: B/11

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (piano terra), 2,70 (piano primo), min 1,06 - max 1,90 (sottotetto-soffitta).

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani + sottotetto, di cui fuori terra n. 2 + sottotetto e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Descrizione sommaria:

Gli immobili pignorati afferenti al corpo unico sono 5 unità immobiliari facenti parte del complesso "Corte di Ca' Moceniga" a Caorle (VE), località San Gaetano, Stradone Franchetti n. 1 ed afferenti al fabbricato B; questo è costituito da abitazioni a schiera con spazi scoperti esclusivi.

Le 5 unità immobiliari pignorate sono:

1) abitazione a schiera corrispondente all'interno n. B/11, articolata su 2 livelli (piani terra e primo) oltre soffitta (piano sottotetto), comunicanti mediante scale interne; l'unità immobiliare abitazione corrisponde al sub. 196 della p.lla 749;

2)-3)-4)-5) posti auto esclusivi scoperti, ubicati al piano terra nella corte interna al complesso, nelle adiacenze del fabbricato B di cui fa parte l'abitazione, accessibili da spazi di manovra comuni scoperti; le unità immobiliari posti auto corrispondono ai subb. 40, 41, 163, 164 della p.lla 749.

FABBRICATO B:

Il fabbricato B della Corte di Ca' Moceniga di cui fanno parte le unità immobiliari è ubicato sul lato nord-est dell'area sulla quale insiste l'intero complesso, ed è costituito da un lungo allineamento di abitazioni a schiera, ciascuna dotata di accesso indipendente dagli spazi comuni;

l'ingresso al complesso è in corrispondenza del civico n. 1 dello Stradone Franchetti; di qui si accede ad un'ampia corte interna comune ai vari fabbricati, comprendente viali carrabili, spazi di manovra, marciapiedi, aree verdi;

gli ingressi alle abitazioni del fabbricato B, ivi compreso quello dell'abitazione pignorata al n. B/11, sono ubicati sul fronte ovest di quest'ultimo (**v. ALL. 6.3.1 foto da 1 a 11, 18**);

il fronte opposto del fabbricato prospetta su aree verdi a prato (**v. ALL. 6.3.1 foto da 15 a 17**); i posti auto scoperti di pertinenza dell'abitazione pignorata sono ubicati negli spazi pianeggianti nelle adiacenze del fronte sud del fabbricato (**v. ALL. 6.3.1 foto 12-13**);

ABITAZIONE+SCOPERTI ESCLUSIVI:Piano terra:

Dal cancelletto di ingresso al n. B/11 si accede allo scoperto esclusivo e di qui al portico sul quale si apre il portoncino di ingresso all'abitazione (v. ALL. 6.2.3 foto 1-3);

il locale ingresso-soggiorno, a pianta rettangolare, è posto in continuità spaziale con la zona cucina, dotata di 2 finestre con affaccio sul fronte est (scoperto esclusivo a cortile), e comunica, alla destra di chi entra, con i locali della zona giorno (soggiorno e pranzo), disposti in successione (v. ALL. 6.3.2 foto da 4 a 13, 33-39, ALL. 6.4.1);

il locale adibito a soggiorno, a pianta pressoché quadrata, è dotato di finestra con affaccio sul fronte ovest ed è posto in continuità spaziale con il locale pranzo; quest'ultimo, a pianta rettangolare, è dotato di porta finestra comunicante con lo scoperto esclusivo a cortile-giardino sul fronte ovest (v. ALL. 6.3.2 foto da 14 a 19, 31-33, ALL. 6.4.1);

il locale pranzo comunica, mediante vano porta, con antibagno afferente al bagno 2; quest'ultimo, a pianta quadrata, è dotato di finestra con affaccio sul fronte ovest, ed è accessoriatato con lavabo e con predisposizioni idriche (v. ALL. 6.3.2 foto da 20 a 30, ALL. 6.4.1);

la cucina comunica mediante vano porta con disimpegno dotato di porta-finestra afferente allo scoperto esclusivo sul fronte est e dotato di scala afferente al piano superiore (v. ALL. 6.3.2 foto da 40 a 46, da 58 a 61, ALL. 6.4.1);

il disimpegno comunica, mediante vano porta, con antibagno afferente al bagno 1; quest'ultimo, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte ovest (portico) ed è accessoriatato con lavabo, wc, bidet e predisposizione di doccia (v. ALL. 6.3.2 foto da 46 a 57, ALL. 6.4.1);

Piano primo:

Dal disimpegno del piano terra si accede, mediante scala interna in legno, al disimpegno del piano primo, a pianta rettangolare (v. ALL. 6.3.3 foto 1-3, ALL. 6.4.1);

dal disimpegno si accede, mediante vano porta, a locale ripostiglio a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul fronte ovest (v. ALL. 6.3.3 foto da 3 a 11; ALL. 6.4.1);

dal disimpegno si accede altresì al bagno 3, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul fronte est ed accessoriatato con lavabo, wc, bidet, vasca per idromassaggio (v. ALL. 6.3.3 foto da 12 a 19, ALL. 6.4.1);

il disimpegno comunica con la camera da letto 1, a pianta rettangolare, dotata di 2 finestre con affaccio sul fronte est; la camera 1 è dotata di annesso locale guardaroba (v. ALL. 6.3.3 foto da 20 a 27, ALL. 6.4.1);

nel disimpegno antistante la scala è alloggiata una caldaia a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 6.3.3 foto da 28 a 31, ALL. 6.4.1);

il disimpegno antistante la scala interna comunica, mediante vano porta, con altro disimpegno a pianta rettangolare, comunicante con la camera 2; quest'ultima, a pianta rettangolare, è dotata di 2 finestre con affaccio sul fronte ovest (v. ALL. 6.3.3 foto da 33 a 40, ALL. 6.4.1);

il disimpegno di cui sopra comunica, mediante vano porta, con 2 camere disposte in successione; la camera 3, a pianta pressoché quadrata, è dotata di finestra con affaccio sul fronte sud e di locale annesso, dotato di predisposizioni idriche per bagno ma privo di servizi igienico-sanitari (v. ALL. 6.3.3. foto da 41 a 50, ALL. 6.4.1);

la camera 3 comunica, mediante vano porta, con la camera da letto 4, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul fronte ovest (v. ALL. 6.3.3 foto da 51 a 57, ALL. 6.4.1);

la camera 4 comunica con il bagno 4, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul fronte ovest ed accessoriatato con doppio lavabo, wc, bidet, cabina doccia; nel bagno è alloggiata una caldaia a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 6.3.3 foto da 58 a 71, ALL. 6.4.1);

Piano sottotetto-soffitta:

dal disimpegno del piano primo antistante la scala si accede, mediante scala interna in legno (analoga a quella inferiore), alla quota del sottotetto, consistente in 2 locali separati mediante parete divisoria (v. ALL. 6.3.4 foto da 1 a 9, ALL. 6.4.1);

Portico e scoperti esclusivi al piano terra:

dal cancelletto di ingresso al n. B/11 si accede allo scoperto sul fronte ovest e di qui al portico antistante l'ingresso all'abitazione; il portico è pavimentato; lo scoperto è in parte pavimentato ed in parte impegnato da aiuole piantumate con siepi ed alberi (v. ALL. 6.3.5 foto da 1 a 12, ALL. 6.4.1);

dal disimpegno del piano terra si accede allo scoperto sul fronte est, consistente in un cortile a pianta rettangolare, pavimentato e perimetrato da recinzione con siepi, dotato di cancelletto afferente allo spazio scoperto comune antistante (v. ALL. 6.3.5 foto da 13 a 18, ALL. 6.4.1);

4 POSTI AUTO SCOPERTI:

i posti auto scoperti esclusivi di pertinenza dell'abitazione sono ubicati in prossimità dell'estremità sud del fabbricato B e sono serviti da spazi di manovra comuni anche ad altri posti auto scoperti di pertinenza di abitazioni di proprietà aliene (v. ALL. 6.3.6 foto da 1 a 7).

Condizioni generali degli immobili:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) gli immobili pignorati sono risultati in ottime condizioni generali.

I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di recente realizzazione e di buona qualità, evidenziatisi in ottimo stato di conservazione e manutenzione attraverso le ispezioni de visu effettuate, in assenza di indagini strumentali.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Fondazioni	tipologia: consolidate con platea in c.a. interna a muri perimetrali materiale: c.a. Note: dati desunti da certificato di idoneità statica (v. ALL. 5.15.2)
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: tavolato in legno con travetti poggianti su muratura perimetrale Note: dati desunti da certificato di idoneità statica (v. ALL. 5.15.2)
Strutture verticali	materiale: muratura portante in laterizio Note: dati desunti da certificato di idoneità statica (v. ALL. 5.15.2)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia; ad anta ribalta materiale: legno; vetro termocamera protezione: scuri ad ante materiale protezione: legno (scuri) condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno; legno con specchiature in vetro condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole laterizio
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizi a vista
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche (bagni) condizioni: buone

Pavim. Interna	materiale: piastrelle tipo cotto (locali zona giorno); parquet in legno (locali zona notte) ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano terra
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno (esterno); legno e vetro (interno) condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti interne materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti bagni, pareti zona cucina materiale: piastrelle ceramiche con decori condizioni: ottime
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: certificata all'epoca della realizzazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano diffusori: termosifoni conformità: certificata all'epoca della realizzazione Note: gli elementi impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo unico, comprendente abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti (v. ALL. 6.4.1) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 6.4.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 6.4.2:

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da unità immobiliari di proprietà aliena per metà spessore;

SUPERFICI REALI DI ACCESSORI (PORTICO, SOFFITTA, SCOPERTI ESCLUSIVI, POSTI AUTO SCOPERTI):

determinate ciascuna con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL);

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo indice mercantile o coefficiente di ragguaglio;

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **289,82 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali (totale)	sup reale lorda	1,00	238,28	€ 1.200,00
portico	sup reale lorda	0,40	15,02	€ 1.200,00
posti auto scoperti (totale)	sup reale lorda	0,30	14,70	€ 1.200,00
soffitta	sup reale lorda	0,15	9,49	€ 1.200,00
scoperto esclusivo fino a 100 mq (su totale)	sup reale lorda	0,10	10,00	€ 1.200,00
scoperto esclusivo oltre 100 mq (su totale)	sup reale lorda	0,05	2,33	€ 1.200,00

289,82

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: 1° semestre 2022

Zona: Caorle (VE) zona extraurbana/rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Accessori:

abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

1. portico

Posto al piano terra

Composto da spazio coperto su pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 37,55 mq

Valore a corpo: € 0

Il portico, adiacente al fronte principale di ingresso all'abitazione, è accessibile dal cancelletto di ingresso al civico n. 1, interno B/11, attraverso porzione di scoperto esclusivo antistante.

Il portico non è dotato di un proprio identificativo catastale, ma costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare abitativa censita al fl. 16 plla 749 sub. 196. Il ripostiglio è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 8.14)**.

abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

2. soffitta

Posto al piano sottotetto

Composto da 2 locali a pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 63,24 mq

Valore a corpo: € 0

La soffitta, accessibile ma non praticabile, comunica con i locali dell'abitazione al piano primo, da cui si raggiunge attraverso scala interna.

La soffitta non è dotata di un proprio identificativo catastale, ma costituisce parte dell'unità immobiliare abitativa censita al fl. 16 plla 749 sub. 196.

La soffitta è stata valutata nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 8.14)**.

abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti

3. scoperto esclusivo 1

Posto al piano terra

Composto da giardino su pianta ad L

Sviluppa una superficie complessiva di 130,11 mq

Valore a corpo: € 0

Lo scoperto esclusivo, adiacente al fronte nord-ovest principale di ingresso all'abitazione ed al portico, è accessibile dal cancelletto di ingresso al n. B/11.

Lo scoperto non è dotato di un proprio identificativo catastale, ma costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare abitativa censita al fl. 16 plla 749 sub. 196. Lo scoperto è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce

(v. ALL. 8.14).

abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti
4. scoperto esclusivo 2

Posto al piano terra
Composto da cortile-giardino su pianta rettangolare
Sviluppa una superficie complessiva di 16,53 mq
Valore a corpo: € 0

Lo scoperto esclusivo, adiacente al fronte sud-est dell'abitazione, è accessibile da locali al piano terra dell'abitazione e comunica mediante cancelletto con area scoperta comune del complesso condominiale. Lo scoperto non è dotato di un proprio identificativo catastale, ma costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare abitativa censita al fl. 16 p.la 749 sub. 196. Lo scoperto è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 8.14)**.

abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti
5. posto auto scoperto p.la 749 sub. 40

Posto al piano terra
Composto da area a pianta rettangolare
Sviluppa una superficie complessiva di 12,00 mq
Valore a corpo: € 0

Il posto auto scoperto è accessibile da viale carrabile comune del complesso Corte di Ca' Moceniga e costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata. Lo scoperto, dotato di proprio identificativo catastale: fl. 16 p.la 749 sub. 40, è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 8.14)**.

abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti
6. posto auto scoperto p.la 749 sub. 41

Posto al piano terra
Composto da area a pianta rettangolare
Sviluppa una superficie complessiva di 12,00 mq
Valore a corpo: € 0

Il posto auto scoperto è accessibile da viale carrabile comune del complesso Corte di Ca' Moceniga e costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata. Lo scoperto, dotato di proprio identificativo catastale: fl. 16 p.la 749 sub. 41, è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 8.14)**.

abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti
7. posto auto scoperto p.la 749 sub. 163

Posto al piano terra
Composto da area a pianta rettangolare
Sviluppa una superficie complessiva di 13,00 mq
Valore a corpo: € 0

Il posto auto scoperto è accessibile da viale carrabile comune del complesso Corte di Ca' Moceniga e costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata. Lo scoperto, dotato di proprio identificativo catastale: fl. 16 p.la 749 sub. 163, è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 8.14)**.

abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti
8. posto auto scoperto p.la 749 sub. 164

Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 12,00 mq
Valore a corpo: € 0

Il posto auto scoperto è accessibile da viale carrabile comune del complesso Corte di Ca' Moceniga e costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata. Lo scoperto, dotato di proprio identificativo catastale: fl. 16 p.la 749 sub. 164, è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 8.14)**.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Nella stima del lotto sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach,

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Caorle località San Gaetano, complesso Corte di Ca' Moceniga, appartamenti a schiera con scoperto esclusivo e posti auto), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 18 mesi anteriori a gennaio 2023 (v. ALL. 8.13); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 8.14); conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.14;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.8), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati immobiliari risultate disponibili (v. ALL. 8.9, ALL. 8.10, ALL. 8.11, ALL. 8.12);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato,

tenendo conto contestualmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 8.13, ALL. 8.14) e delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.8);

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato,

attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dell'importo forfettario del

15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1) ed altresì dell'importo per la regolarizzazione edilizia.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Venezia (v. ALL. 2 da ALL. 2.11 ad ALL. 2.17);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (v. ALL.3.5.2, ALL.3.6.1, ALL. 3.6.2, ALL. 3.7.1, ALL. 3.8, ALL. 3.9);

Ufficio del Registro di Portogruaro (VE) (v. ALL. 3.10);

Ufficio Tecnico di Comune di Caorle (VE) (v. ALL. 5 da ALL. 5.10 ad ALL 5.12; da ALL. 5.14 ad ALL. 5.20);

Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Roncade (TV) (v. ALL. 3.11.1, ALL. 3.11.2);

Ufficio di Stato Civile del Comune di Caorle (VE) (v. ALL. 3.11.3);

Notaio Tiziana Dalla Porta di San Stino di Livenza (VE) (v. ALL. 3.11.4);

Notaio Daria Innocenti di Treviso (v. ALL. 3.11.5);

Ufficio Anagrafe del Comune di Caorle (VE) (v. ALL. 3.12.2, ALL. 3.12.3);
Edilizia Doretto & Buoso srl - amministrazione "Corte di Ca' Moceniga" (v. ALL. 4.3, ALL. 4.4);
Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso (v. ALL. 5.13).

Elenco fonti di quotazioni e di dati del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 8.8);
Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.9);
Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 8.10);
Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 8.11);
Quotazioni estratte da Mercato-Immoibliare.info (v. ALL. 8.12);

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 18 mesi anteriori a gennaio 2023, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quelli pignorati, siti in Comune di Caorle (VE), località San Gaetano, Stradone R. Franchetti e facenti parte del complesso Corte di Ca' Moceniga (v. ALL. 8.13);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 8.8):

Comune Caorle (VE), zona extraurbana/rurale, abitazioni civili in ottimo stato conservativo:
min=€/mq 1.000,00; max=€/mq 1.300,00; medio=€/mq 1.200,00;

2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.9):

Comune Caorle (VE), zona Stradone R. Franchetti, abitazioni in stabili di 1° fascia:
min=€/mq 839,00; max=€/mq 1.133,00; medio=€/mq 986,00;

3) Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 8.10):

Comune Caorle (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
medio=€/mq 2.424,00;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 8.11):

Comune Caorle (VE), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
medio=€/mq 2.878,00;

5) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 8.12):

Comune Caorle (VE), zona urbana indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali in zona Ottava Presa:
€/mq 1.450,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si ritiene utile prendere in esame quelle dei precedenti punti 1), 2), 5), da cui si desume un parametro unitario medio puramente indicativo, compreso tra un minimo di circa €/mq 986,00 ed un massimo di circa €/mq 1.450,00 con un valore medio di circa €/mq 1.218,00.

16.2 Valutazione corpi:

abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti.

Abitazione di tipo economico [A3] con annessi: portico, soffitta, scoperto esclusivo 1, scoperto esclusivo 2, posto auto scoperto p.lla 749 sub. 40, posto auto scoperto p.lla 749 sub. 41, posto auto scoperto p.lla 749 sub. 163, posto auto scoperto p.lla 749 sub. 164

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 347.784,00.

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.200,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nel medesimo complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 8.13, ALL. 8.14):

valore totale stimato del subject = € 340.598,14=

valore unitario risultante = €/mq 1.175,21;

II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona

desunti dalle fonti risultate disponibili ed effettivamente utilizzabili nel caso di specie

(v. ALL. 8.8, ALL. 8.9, ALL. 8.12):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari a circa €/mq 986,00 ed un massimo pari ad €/mq 1.45,00;

valore unitario medio indicativo di €/mq 1.218,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach, che non si basa su quotazioni medie indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 8.13), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 8.14) assunto in cifra tonda; tale valore risulta corrispondente a quello medio di zona indicato dall'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.8):

VU = €/mq 1.200,00.

In conclusione, il valore complessivo stimato dell'intero corpo pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

$V = VU * SC = €/mq 1.200,00 * mq 289,82 = € 347.784,00=.$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali totale	238,28	€ 1.200,00	€ 285.936,00
portico	15,02	€ 1.200,00	€ 18.024,00
4 posti auto scoperti	14,70	€ 1.200,00	€ 17.640,00
soffitta	9,49	€ 1.200,00	€ 11.388,00
scoperto esclusivo fino a 100 mq (su totale)	10,00	€ 1.200,00	€ 12.000,00
scoperto esclusivo oltre 100 mq (su totale)	2,33	€ 1.200,00	€ 2.796,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 347.784,00
Valore corpo			€ 347.784,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 347.784,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 347.784,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione+scoperti esclusivi+ 4 posti auto scoperti	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso portico, con annesso soffitta, con annesso scoperto esclusivo 1, con annesso scoperto esclusivo 2, con annesso posto auto scoperto p.lla 749 sub. 40, con annesso posto auto scoperto p.lla 749 sub. 41, con annesso posto auto scoperto p.la 749 sub. 163, con annesso posto auto scoperto p.la 749 sub. 164	289,82	€ 347.784,00	€ 347.784,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 52.167,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 287.116,40
---	---------------------

NOTE FINALI:**RISULTANZE DELLA STIMA:****BENE IN CAORLE (VE) - lotto 1, capoluogo, Viale Falconera n. 53:
CORPO UNICO (abitazione+ripostiglio+garage)**

valore complessivo intero stimato € 229.218,00

detrazioni:

riduzione forfettaria 15% € 34.382,70

spese condominiali insolute € 1.278,74

spese regolarizzazione edilizia € 7.500,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 € 186.056,56**BENE IN CAORLE (VE) - lotto 2, loc. San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1/B:
CORPO UNICO (abitazione+scoperti esclusivi+4 posti auto scoperti)**

valore complessivo intero stimato € 347.784,00

detrazioni:

riduzione forfettaria 15% € 52.167,60

spese regolarizzazione edilizia € 8.500,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 € 287.116,40

ELENCO ALLEGATI:**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 21.09.2022 (pagg. 1-10)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 23.09.2022 (pagg. 1-5)
- **ALL. 1.3:** Incarichi al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-7)
- **ALL. 1.4:** Verbali degli accessi presso gli immobili pignorati (pagg. 1-5)
- **ALL. 1.5:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato DOCFA per aggiornamento di planimetria catastale dell'abitazione afferente al lotto 2, Caorle, loc. San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1, fl. 16 p.lla 749 sub. 196 (pagg. 1-10)

ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale degli immobili pignorati:**Bene in Caorle (VE) – lotto 1, viale Falconera n. 53:**

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento degli immobili pignorati (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale fl. 34 p.lla 348 (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale fl. 34 con individuazione della particella 348 (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate in data 27.09.2022:
 - ALL. 2.5.1:** Visura abitazione + ripostiglio fl. 34 p.lla 348 sub. 20 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.5.2:** Visura garage fl. 34 p.lla 348 sub. 43 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.5.3:** Visura area base e pertinenza del fabbricato fl. 34 p.lla 348 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.6:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate datate 11.11.1974:
 - ALL. 2.6.1:** Planimetrie abitazione + ripostiglio fl. 34 p.lla 348 sub. 20 (unica pag.)
 - ALL. 2.6.2:** Planimetria garage fl. 34 p.lla 348 sub. 43 (unica pag.)

- **ALL. 2.7:** Richiesta di rettifica di indirizzo e numero civico delle unità immobiliari pignorate, inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Provinciale Territorio e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-30*)
- **ALL. 2.8:** Visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate aggiornate al 12.01.2023 dopo la rettifica dell'indirizzo e del numero civico:
 - ALL. 2.8.1:** Visura abitazione fl. 34 p.lla 348 sub. 20 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 2.8.2:** Visura garage fl. 34 p.lla 348 sub. 43 (*pagg. 1-4*)

Bene in Caorle (VE) – lotto 2, loc. San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1/B:

- **ALL. 2.9:** Localizzazione ed inquadramento degli immobili pignorati (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 2.10:** Individuazione del complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (*unica pag.*)
- **ALL. 2.11:** Estratto di mappa catastale fl. 16 p.lla 749 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.12:** Estratto di mappa catastale fl. 16 con individuazione della particella 749 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.13:** Elaborato planimetrico ed elenchi subalterni in data 09.10.2020:
 - ALL. 2.13.1:** Elaborato planimetrico del complesso fl. 16 p.lla 749 (*pagg. 1-5*)
 - ALL. 2.13.2:** Elenco subalterni del complesso fl. 16 p.lla 749 (*pagg. 1-6*)
 - ALL. 2.13.3:** Estratto da elaborato planimetrico del complesso con individuazione delle unità immobiliari pignorate fl. 16 p.lla 749, subb. 196 (abitazione), e 40, 41, 163, 164 (posti auto scoperti) (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 2.14:** Visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate:
 - ALL. 2.14.1:** Visura abitazione fl. 16 p.lla 749 sub. 196 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 2.14.2:** Visura posto auto scoperto fl. 16 p.lla 749 sub. 40 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 2.14.3:** Visura posto auto scoperto fl. 16 p.lla 749 sub. 41 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 2.14.4:** Visura posto auto scoperto fl. 16 p.lla 749 sub. 163 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 2.14.5:** Visura posto auto scoperto fl. 16 p.lla 749 sub. 164 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 2.14.6:** Visura area base e pertinenza dell'intero complesso di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, fl. 16 p.lla 749 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 2.15:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate acquisite il 27.09.2022:
 - ALL. 2.15.1:** Planimetria abitazione fl. 16 p.lla 749 sub. 196 datata 28.12.2006 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.15.2:** Planimetria posto auto scoperto fl. 16 p.lla 749 sub. 40 datata 26.07.2001 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.15.3:** Planimetria posto auto scoperto fl. 16 p.lla 749 sub. 41 datata 26.07.2001 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.15.4:** Planimetria posto auto scoperto fl. 16 p.lla 749 sub. 163 datata 17.03.2003 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.15.5:** Planimetria posto auto scoperto fl. 16 p.lla 749 sub. 164 datata 17.03.2003 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.16:** Visure catastali di unità immobiliari abitative soppresse dalla cui fusione ha avuto origine l'attuale unità abitativa pignorata fl. 16 p.lla 749 sub. 196:
 - ALL. 2.16.1:** Visura abitazione fl. 16 p.lla 749 sub. 74 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 2.16.2:** Visura abitazione fl. 16 p.lla 749 sub. 183 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 2.17:** Documentazione catastale aggiornata per effetto di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione pignorata in Stradone Franchetti n. 1/B (fl. 16 p.lla 749 sub. 196) effettuata dal tecnico ausiliario abilitato DOCFA ing. :
 - ALL. 2.17.1:** Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (pratica n. VE0035017 in atti dal 17.02.2023), modello unico informatico di aggiornamento atti catastali con dichiarazione di variazione, planimetria, quietanza di pagamento (*pagg. 1-9*)
 - ALL. 2.17.2:** Planimetria catastale aggiornata dell'abitazione fl. 16 p.lla 749 sub. 196, protocollo n. VE0035017 in data 16.02.2023 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.17.3:** Visura storica aggiornata dell'abitazione fl. 16 p.lla 749 sub. 196 (*pagg. 1-4*)

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso degli immobili pignorati:**Bene in Caorle (VE) – lotto 1, viale Falconera n. 53:**

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati e Romiati Susanna con atto di compravendita:
 - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Maria Sgorlon di Caorle in data 16.10.2007, rep. n. 22177, racc. n. 8765, rilasciato in copia conforme su supporto cartaceo dallo studio notarile *(pagg. 1-8)*
 - ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione in data 22.10.2007 relativa all'atto di compravendita per Notaio Sgorlon in data 16.10.2007, rep. n. 22177, racc. n. 8765 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.1.3:** Richiesta inoltrata al Notaio Sgorlon e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-17)*
 - ALL. 3.1.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Sgorlon in data 16.10.2007, rep. n. 22177, racc. n. 8765 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio con atto di compravendita:
 - ALL. 3.2.1:** Copia di atto di compravendita autenticato nelle firme, per Notaio Ermete Buoso di Caorle (VE) in data 14.12.1989, rep. n. 15.087, racc. n. 4.038, rilasciato su supporto informatico dall'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia *(pagg. 1-5)*
 - ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione del 13.01.1989 relativa ad atto di compravendita per Notaio Buoso in data 14.12.1989, rep. n. 15087 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.2.3:** Richiesta inoltrata all'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-13)*
 - ALL. 3.2.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Ermete Buoso in data 14.12.1989, rep. n. 15087, racc. n. 4.038 *(unica pag.)*
- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate:
 - ALL. 3.3.1:** Ispezione ipotecaria abitazione fl. 34 p.la 348 sub. 20 in data 21.12.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 3.3.2:** Ispezione ipotecaria garage fl. 34 p.la 348 sub. 43 in data 17.01.2023 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.4:** Note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli relative alle unità immobiliari pignorate, risultanti da ispezioni ipotecarie:
 - ALL. 3.4.1:** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 21.02.2018 *(pagg. 1-4)*
 - ALL. 3.4.2:** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 18.06.2018 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.4.3:** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 13.12.2019 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.4.4:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 25.11.2021 *(pagg. 1-3)*

Bene in Caorle (VE) – lotto 2, loc. San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1/B:

- **ALL. 3.5:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati e Romiati Susanna con atto di compravendita:
 - ALL. 3.5.1:** Atto di compravendita per Notaio Tiziana Dalla Porta in data 30.09.2010, rep. n. 2.473, racc. n. 1.714, estratto da atti di causa depositati nel fascicolo della parte intervenuta Credit Agricole Friuladria spa *(pagg. 1-30)*
 - ALL. 3.5.2:** Nota di trascrizione in data 20.10.2010 relativa all'atto di compravendita per Notaio Dalla Porta in data 30.09.2010, rep. n. 2.473, racc. n. 1.714 *(pagg. 1-4)*
 - ALL. 3.5.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Dalla Porta in data 30.09.2010, rep. n. 2.473, racc. n. 1.714 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 3.6:** Titoli di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario con atti di compravendita:
 - ALL. 3.6.1:** Nota di trascrizione in data 17.12.2002 relativa ad atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pietro Sirignano in data 04.12.2002 rep. n. 18733 relativo alle unità immobiliari fl. 16 p.la 749 sub. 74 (da cui deriva l'attuale sub. 196), e sub. 40, sub. 41 *(pagg. 1-3)*

- ALL. 3.6.2:** Nota di trascrizione in data 01.02.2006 relativa ad atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pietro Sirignano in data 27.01.2006 rep. n. 21039/8717 relativo, tra l'altro, alle unità immobiliari fl. 16 p.la 749 sub. 183 (da cui deriva l'attuale sub. 196), e sub. 163, sub. 164 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 3.7:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio con atto di compravendita:
 - ALL. 3.7.1:** Nota di trascrizione in data 19.02.1998 relativa ad atto di compravendita per Notaio Paolo Pasqualis in data 09.02.1998 rep. n. 11308 relativo ad unità immobiliari di terreni e costituenti l'ex centro aziendale "Franchetti" (*pagg. 1-3*)
 - **ALL. 3.8:** Ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate:
 - ALL. 3.8.1:** Ispezione ipotecaria abitazione fl. 16 p.la 749 sub. 196 in data 21.12.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 3.8.2:** Ispezione ipotecaria abitazione fl. 16 p.la 749 sub. 74 (da cui deriva l'attuale abitazione sub. 196) in data 23.01.2023 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 3.8.3:** Ispezione ipotecaria abitazione fl. 16 p.la 749 sub. 183 (da cui deriva l'attuale abitazione sub. 196) in data 23.01.2023 (*unica pag.*)
 - **ALL. 3.9:** Note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli relative alle unità immobiliari pignorate, risultanti da ispezioni ipotecarie:
 - ALL. 3.9.1:** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 21.02.2018 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 3.9.2:** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 18.06.2018 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 3.9.3:** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 13.12.2019 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 3.9.4:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 25.11.2021 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 3.9.5:** Nota di trascrizione di ipoteca rinnovazione in data 24.11.2022 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 3.9.6:** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 17.12.2002 (*pagg. 1-5*)
 - ALL. 3.9.7:** Nota di iscrizione di ipoteca estinta in data 01.02.2006 (*pagg. 1-5*)

Accertamenti relativi allo stato civile degli esecutati ed allo stato di occupazione degli immobili pignorati:

- **ALL. 3.10:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: certificazione negativa rilasciata in data 10.10.2022 da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Portogruaro, e relativa richiesta inoltrata (*pagg. 1-8*)
- **ALL. 3.11:** Accertamento di residenza e stato civile degli esecutati:
 - ALL. 3.11.1:** Richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Roncade (TV) e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-11*)
 - ALL. 3.11.2:** Certificati di residenza e stato di famiglia degli esecutati, e certificato di matrimonio, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Roncade (TV) in data 12.10.2022 (*pagg. 1-5*)
 - ALL. 3.11.3:** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caorle (VE) in data 21.10.2022, richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-12*)
 - ALL. 3.11.4:** Convenzione matrimoniale stipulata dagli esecutati: Atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notaio Tizia Dalla Porta in data 10.10.2012 rep. n. 4.058, racc. n. 2.944 (non comprende gli immobili pignorati), rilasciato dallo studio notarile corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-31*)
 - ALL. 3.11.5:** Convenzione matrimoniale stipulata dagli esecutati: Atto di risoluzione parziale di fondo patrimoniale per Notaio Daria Innocenti in data 07.03.2017 rep. n. 1.705, racc. n. 1.162 (non comprende gli immobili pignorati), rilasciato dallo studio notarile e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-17*)
- **ALL. 3.12:** Accertamento relativo ai soggetti residenti negli immobili pignorati:
 - ALL. 3.12.1:** Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia di _____, abitante in Caorle (VE), viale Falconera _____, _____, rilasciato da Ufficio Anagrafe del Comune di Caorle in data 25.11.2022 (*pagg. 1-2*)

- ALL. 3.12.2:** Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia di _____, abitante in Caorle (VE), Stradone Franchetti n.1 int. B11, rilasciato da Ufficio Anagrafe del Comune di Caorle in data 25.11.2022 *(unica pag.)*
- ALL. 3.12.3:** Richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Caorle (VE) e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-23)*
- **ALL. 3.13:** Accertamento relativo allo stato di occupazione degli immobili pignorati:
 - ALL. 3.13.1:** Atti relativi alla causa RG 401/2015, Tribunale di Venezia, avente ad oggetto divorzio tra _____ (figlio degli esecutati) e _____ (documenti ricevuti dal sostituto custode giudiziario) *(pagg. 1-65)*
 - ALL. 3.13.2:** Copia di sentenza n. 1927/2017 in data 10.08.2017 del Tribunale di Venezia, relativa al divorzio tra _____ (figlio degli esecutati) e _____ (documento ricevuto da _____ residente nell'abitazione pignorata in viale Falconera n. 53) *(pagg. 1-6)*
 - ALL. 3.13.3:** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di _____ e _____ con annotazione del divorzio, rilasciato dall'Ufficio di stato civile del Comune di Caorle, e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-11)*
 - ALL. 3.13.4:** Contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 30.10.2014 tra gli esecutati ed il figlio _____ con riferimento all'immobile oggi pignorato in località San Gaetano, Stradone Franchetti n. 1, registrato a San Donà di Piave (VE) il 30.10.2014 al n. 2688 serie 3 (documento ricevuto dal sostituto custode giudiziario) *(pagg. 1-3)*

ALL. 4: Situazione condominiale degli immobili pignorati:

Bene in Caorle (VE) – lotto 1, viale Falconera n. 53:

- **ALL. 4.1:** Richiesta inoltrata all'amministrazione del "Condominio Beatrice" di cui fanno parte gli immobili pignorati e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 4.2:** Documenti forniti dall'amministrazione del "Condominio Beatrice" di cui fanno parte gli immobili pignorati (_____):
 - ALL. 4.2.1:** Consuntivo finale di spesa esercizio 01.01.2021-31.12.2021 *(pagg. 1-6)*
 - ALL. 4.2.2:** Preventivo di spesa esercizio 01.01.2022-31.12.2022 *(pagg. 1-14)*
 - ALL. 4.2.3:** Tabelle millesimali in data 24.02.2012 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 4.2.4:** Pianta piano scantinato *(unica pag.)*
 - ALL. 4.2.5:** Pianta piano sottotetto *(unica pag.)*
 - ALL. 4.2.6:** Regolamento del Condominio Beatrice *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 4.2.7:** Relazione tecnica: dichiarazione di conformità urbanistica propedeutica all'ottenimento di bonus fiscali relativa al Condominio Beatrice, con individuazione di difformità rilevate, redatta dal geom. Luca Stefanuto in data 22.02.2022 *(pagg. 1-4)*

Bene in Caorle (VE) – lotto 2, loc. San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1/B:

- **ALL. 4.3:** Richiesta inoltrata all'amministrazione del Condominio "Corte di Ca' Moceniga" di cui fanno parte gli immobili pignorati e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-8)*
- **ALL. 4.4:** Documenti forniti dall'amministrazione del Condominio "Corte di Ca' Moceniga" di cui fanno parte gli immobili pignorati (_____): Regolamento di condominio e tabelle millesimali dal 02.04.2004 *(pagg. 1-9)*

ALL. 5: Situazione edilizia, urbanistica e vincolistica degli immobili pignorati:**Bene in Caorle (VE) – lotto 1, viale Falconera n. 53:**

- **ALL. 5.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (VE) *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 5.2:** Certificato inerente ad insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (VE) in data 15.12.2022, prot. n. AOO.c_b642.15/12/2022.0046880, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 5.3:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato (in cartaceo) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (VE) in data 13.12.2022 prot. n. 046634, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-16)*
- **ALL. 5.4:** Pratica edilizia avente ad oggetto Nulla Osta Edilizio n. 5/1973 rilasciato in data 14.02.1973 alla ditta _____ per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso di civile abitazione, da erigersi in Caorle, viale Falconera, denominato Condominio Beatrice *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 5.5:** Pratica edilizia avente ad oggetto Nulla Osta Edilizio n. 202/1973 rilasciato in data 16.07.1973 alla ditta _____ per la sostituzione del progetto relativo al Nulla Osta Edilizio n. 5/1973 di costruzione di un nuovo fabbricato ad uso di civile abitazione, da erigersi in Caorle, viale Falconera, denominato Condominio Beatrice:
 - ALL. 5.5.1:** Atti estratti dalla pratica (nulla osta per esecuzione lavori in variante, relazione tecnica, verbale inizio lavori) *(pagg. 1-6)*
 - ALL. 5.5.2:** Atti estratti dalla pratica (istanza, prescrizioni progetto, certificazione inizio e fine lavori, domanda e autorizzazione abitabilità rilasciata il 17.12.1974, certificato prevenzione incendi centrale termica, dichiarazione regolare esecuzione, relazione e certificato di collaudo statico) *(pagg. 1-19)*
 - ALL. 5.5.3:** Tavola 1 di progetto: planimetrie ai vari livelli *(unica pag.)*
 - ALL. 5.5.4:** Tavola 2 di progetto: prospetti e sezioni *(unica pag.)*
- **ALL. 5.6:** Pratica edilizia avente ad oggetto DIA denuncia di inizio attività n. 1260 del 09.10.2003, protocollo generale n. 40758, a nome dell'amministratore del Condominio Beatrice per opere di manutenzione straordinaria per messa a norma dell'impianto elettrico delle parti comuni ai sensi della L. 46/1990 *(pagg. 1-18)*
- **ALL. 5.7:** Pratica edilizia avente ad oggetto DIA denuncia di inizio attività n. 284 del 06.10.2006 protocollo generale n. 48314 a nome di Barbaro Daniele per opere di posa di una canna fumaria esterna in acciaio a sezione circolare coibentata, su parete sud del fabbricato Condominio Beatrice autorizzato con concessione n. 202 del 16.07.1973:
 - ALL. 5.7.1:** Atti estratti dalla pratica *(pagg. 1-16)*
 - ALL. 5.7.2:** Tavola 1 di progetto: estratti di mappa con individuazione *(unica pag.)*
 - ALL. 5.7.3:** Tavola 3 di progetto: planimetria e prospetti con individuazione *(unica pag.)*
- **ALL. 5.8:** Pratica edilizia (archiviata) avente ad oggetto SCIA segnalazione certificata di inizio attività n. 190 del 18.10.2011 a nome del Condominio Beatrice per adeguamento della rete fognaria condominiale:
 - ALL. 5.8.1:** Atti estratti dalla pratica *(pagg. 1-12)*
 - ALL. 5.8.2:** Tavola unica: stato di fatto e di progetto *(unica pag.)*
- **ALL. 5.9:** Pratica edilizia avente ad oggetto AEL attività di edilizia libera, denuncia di esecuzione di opera n. 33 del 02.02.2016 protocollo generale n. 0003179, a nome dell'amministratore del Condominio Beatrice per lavori di manutenzione ordinaria, con sostituzione di quadro di manovra ascensore *(pagg. 1-4)*

Bene in Caorle (VE) – lotto 2, loc. San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1/B:

- **ALL. 5.10:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (VE) *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 5.11:** Certificato inerente ad insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (VE) in data 15.12.2022, prot. n. AOO.c_b642.15/12/2022.0046881, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 5.12:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato (in cartaceo) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle (VE) in data 13.12.2022, prot. n. 046633, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-18)*

- **ALL. 5.13:** Certificazione relativa alla situazione vincolistica del complesso Corte di Ca' Moceniga, rilasciato da Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e province di Belluno, Padova e Treviso in data 12.12.2022, prot. n. MIC|MIC_SABAP-VE-MET_UO8|12/12/2022|0040515-P e relativa richiesta inoltrata ([pagg. 1-11](#))
- **ALL. 5.14:** Pratica edilizia avente ad oggetto Concessione Edilizia n. 53/2000 rilasciata in data 04.05.2000 alla ditta con Autorizzazione Paesaggistica n. 582 del 23.02.2000 per recupero funzionale e restauro dell'edificio B ex centro aziendale Franchetti in località San Gaetano, atti estratti (concessione, inizio lavori, estratto da relazione storico-architettonica, dichiarazione L.13/1989, documentazione fotografica) ([pagg. 1-43](#))
- **ALL. 5.15:** Pratica edilizia avente ad oggetto DIA denuncia di inizio attività n. 634 del 09.07.2001, protocollo generale n. 26934, a nome della ditta per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 53/2000:
 - ALL. 5.15.1:** Atti estratti dalla pratica ([pagg. 1-10](#))
 - ALL. 5.15.2:** Certificato di abitabilità del 05.02.2003 protocollo generale n. 4557 rilasciato alla ditta per u.i. censita al fl. 16 p.la 749 sub. 74 (ex sub. 14), con allegati: certificato di regolare esecuzione, certificato di idoneità statica, denuncia di variazione catastale, elaborato planimetrico, planimetria catastale, dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e riscaldamento, dichiarazione congiunta relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento, autorizzazione allo scarico ([pagg. 1-29](#))
 - ALL. 5.15.3:** Certificato di abitabilità parziale di alcune unità immobiliari del fabbricato (da sub. 15 a sub. 24), rilasciato in data 17.09.2001 ([pagg. 1-19](#))
- **ALL. 5.16:** Pratica edilizia avente ad oggetto DIA denuncia di inizio attività n. 929 del 20.09.2002, protocollo generale n. 38564 a nome della ditta con Autorizzazione Paesaggistica n. 1096/DIA del 23.06.2003, per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 53/2000 ed alla DIA n. 634, numerata alla pratica edilizia n. 213/2003:
 - ALL. 5.16.1:** Atti estratti dalla pratica (DIA, relazione per variante in corso d'opera, dichiarazione L. 13/1989, autorizzazione paesaggistica, documentazione fotografica fabbricato B) ([pagg. 1-29](#))
 - ALL. 5.16.2:** Tavola 1 di progetto: pianta piano terra approvato e di modifica ([unica pag.](#))
 - ALL. 5.16.3:** Tavola 2 di progetto: pianta piano primo approvato e di modifica ([unica pag.](#))
 - ALL. 5.16.4:** Tavola 3 di progetto: piante e prospetti approvati e di modifica ([unica pag.](#))
- **ALL. 5.17:** Pratica edilizia avente ad oggetto DIA denuncia di inizio attività n.1261 del 10.10.2003, protocollo generale n. 40958 a nome della ditta per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 53/2000, alla DIA n. 634/2001 ed alla DIA 929/2002:
 - ALL. 5.17.1:** Atti estratti dalla pratica (DIA, relazione tecnica) ([pagg. 1-6](#))
 - ALL. 5.17.2:** Tavola unica di progetto: variante per modifiche interne ([unica pag.](#))
 - ALL. 5.17.3:** Certificato di abitabilità del 12.12.2003 protocollo generale n. 49417, rilasciato alla ditta per u.i. censita, tra le altre, al fl. 16 p.la 749 sub. 183 con allegati: certificato di regolare esecuzione, denuncia di variazione catastale, planimetrie catastali, dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e riscaldamento, dichiarazione congiunta relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento, autorizzazione allo scarico, certificato di idoneità statica ([pagg. 1-29](#))
- **ALL. 5.18:** Pratica edilizia avente ad oggetto DIA denuncia di inizio attività n. 180 del 04.08.2006, protocollo generale n. 33497 a nome di per la unificazione di 2 unità abitative esistenti censite in catasto al fl. 16 p.la 749 sub. 74 e sub. 183, che formano la nuova unità immobiliare sub. 196:
 - ALL. 5.18.1:** Atti estratti dalla pratica (DIA, certificato di collaudo finale, denuncia di variazione catastale, elaborato planimetrico, planimetria catastale, relazione tecnica, autorizzazione allo scarico) ([pagg. 1-15](#))
 - ALL. 5.18.2:** Tavola unica di progetto: unificazione di 2 unità abitative esistenti ([unica pag.](#))

- **ALL. 5.19:** Pratica edilizia avente ad oggetto DIA denuncia di inizio attività n. 273 del 22.10.2004, protocollo generale n. 43536 a nome della ditta _____, con Autorizzazione Paesaggistica n. 1347 del 10.11.2004 per la sistemazione dell'area esterna e degli spazi comuni:
 - ALL. 5.19.1:** Atti estratti dalla pratica (DIA, relazione tecnica, documentazione fotografica, autorizzazione paesaggistica, dichiarazione L. 13/1989) *(pagg. 1-22)*
 - ALL. 5.19.2:** Tavola 2b – planimetria di progetto *(unica pag.)*
 - ALL. 5.19.3:** Tavola comparativa *(unica pag.)*
 - ALL. 5.19.4:** Relazione istruttoria *(unica pag.)*
- **ALL. 5.20:** Pratica edilizia avente ad oggetto Permesso di Costruire n. 175/2008 rilasciato in data 09.09.2008 alla ditta _____, protocollo n. 32493, con Autorizzazione Paesaggistica n. 1992 del 03.07.2008, per il completamento e la variante dei lavori della DIA n. 273/2004 con la realizzazione di un parcheggio interrato:
 - ALL. 5.20.1:** Atti estratti dalla pratica (collaudo statico, denuncia opere c.a., relazione a strutture ultimate, relazione illustrativa, asseverazione inizio lavori, permesso di costruire, relazione tecnica, dichiarazione L. 13/1989, domanda, autorizzazione paesaggistica) *(pagg. 1-53)*
 - ALL. 5.20.2:** Tavola di progetto *(unica pag.)*
 - ALL. 5.20.3:** Certificato agibilità autorimessa con allegati *(pagg. 1-33)*
 - ALL. 5.20.4:** Relazione istruttoria *(pagg. 1-2)*

ALL. 6: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alle date degli accessi:

Bene in Caorle (VE) – lotto 1, viale Falconera n. 53:

- **ALL. 6.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 6.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi comuni, con riferimenti planimetrici *(foto 1-36; pagg. 1-13)*
 - ALL. 6.1.2:** Foto dell'abitazione al piano secondo con riferimenti planimetrici *(foto 1-87; pagg. 1-27)*
 - ALL. 6.1.3:** Foto del ripostiglio al piano quarto (sottotetto) con riferimenti planimetrici *(foto 1-13; pagg. 1-5)*
 - ALL. 6.1.4:** Foto del garage con riferimenti planimetrici *(foto 1-21; pagg. 1-8)*
- **ALL. 6.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 6.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 6.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 6.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 6.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto dei grafici di progetto autorizzato: Nulla Osta Edilizio n. 202/1973 rilasciato il 16.7.1973 *(pagg. 1-6)*

Bene in Caorle (VE) – lotto 2, loc. San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1/B:

- **ALL. 6.3:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 6.3.1:** Foto generali del complesso, del fabbricato e degli spazi comuni, con riferimenti planimetrici *(foto 1-18; pagg. 1-7)*
 - ALL. 6.3.2:** Foto del piano terra dell'abitazione con riferimenti planimetrici *(foto 1-61; pagg. 1-20)*
 - ALL. 6.3.3:** Foto del piano primo dell'abitazione con riferimenti planimetrici *(foto 1-71; pagg. 1-24)*
 - ALL. 6.3.4:** Foto del piano sottotetto con riferimenti planimetrici *(foto 1-9; pagg. 1-4)*
 - ALL. 6.3.5:** Foto del portico e degli scoperti esclusivi con riferimenti planimetrici *(foto 1-18; pagg. 1-7)*
 - ALL. 6.3.6:** Foto dei 4 posti auto scoperti con riferimenti planimetrici *(foto 1-7; pagg. 1-3)*

- **ALL. 6.4:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 6.4.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi dell'abitazione con scoperti (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 6.4.2:** Planimetrie dell'abitazione con scoperti, con indicazione delle superfici reali lorde (*unica pag.*)
 - ALL. 6.4.3:** Planimetrie quotate dell'abitazione con scoperti, con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (*unica pag.*)
 - ALL. 6.4.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto della planimetria catastale u.i. fl. 16 p.IIa 749 sub. 196, prot. n. VE0239748 del 28.12.2006 allegata al titolo di proprietà degli esecutati (atto di compravendita per Notaio Tiziana Dalla Porta in data 30.09.2010 rep. n. 2.473), con individuazione di difformità (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 6.4.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto dei grafici di progetto autorizzato: DIA n. 180/2006 del 04.08.2006 prot. n. 33497 a nome di _____ per l'unificazione delle unità abitative esistenti (in catasto fl. 16 p.IIa 749 sub. 74 e sub. 183), con individuazione di difformità (*pagg. 1-3*)

ALL. 7: Attestati di prestazione energetica delle abitazioni pignorate:

Bene in Caorle (VE) – lotto 1, viale Falconera n. 53:

- **ALL. 7.1:** Attestato di Prestazione Energetica APE, codice certificato n. 7858/2023 Regione Veneto in data 26.01.2023, relativo all'abitazione al fl. 34 p.IIa 348 sub. 20, tecnico certificatore abilitato ing. _____ (*pagg. 1-7*)

Bene in Caorle (VE) – lotto 2, loc. San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1/B:

- **ALL. 7.2:** Attestato di Prestazione Energetica APE, codice certificato n. 499/2023 Regione Veneto in data 04.01.2023, relativo all'abitazione al fl. 16 p.IIa 749 sub. 196, tecnico certificatore abilitato ing. _____ (*pagg. 1-7*)

ALL. 8: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:

Bene in Caorle (VE) – lotto 1, viale Falconera n. 53:

- **ALL. 8.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (*unica pag.*)
- **ALL. 8.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (*unica pag.*)
- **ALL. 8.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Caorle (VE) nelle adiacenze di viale Falconera e Corso Chiggiato (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) (*pagg. 1-5*)

Bene in Caorle (VE) – lotto 2, loc. San Gaetano, Stradone R. Franchetti n. 1/B:

- **ALL. 8.8:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.9:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 8.10:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.11:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (*unica pag.*)
- **ALL. 8.12:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (*unica pag.*)

- **ALL. 8.13:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Caorle (VE), località San Gaetano, nel complesso Corte di Ca' Moceniga (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 8.14:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) (*pagg. 1-5*)

ALL. 9: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 9.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
 - ALL. 9.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 27.09.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 30.09.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 21.10.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.1.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 12.01.2023 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.1.5:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 17.01.2023 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.1.6:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 18.02.2023 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni:
 - ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 30.09.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 22.10.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 21.12.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 17.01.2023 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.2.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 23.01.2023 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.3:** Ricevuta pagamento diritti Agenzia Entrate per ricerca di contratti di locazione relativi agli immobili pignorati (*pagg. 1-6*)
- **ALL. 9.4:** Fattura pagamento diritti Notaio Maria Sgorlon per rilascio di copia di atto di compravendita (comprensiva di ritenuta d'acconto) (*unica pag.*)
- **ALL. 9.5:** Diritti Comune Caorle per rilascio n. 2 certificati destinazione urbanistica (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.6:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 9.6.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 24.01.2023 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.6.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 24.01.2023 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.6.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 26.01.2023 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 9.6.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 27.01.2023 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 9.6.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 27.01.2023 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.7:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione in viale Falconera n. 53, ausiliario autorizzato ed abilitato ing. (comprensive di ritenuta d'acconto), ft. 03/2023 del 25.01.2023 (*unica pag.*)
- **ALL. 9.8:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione in Stradone R. Franchetti n. 1, ausiliario autorizzato ed abilitato ing. (comprensive di ritenuta d'acconto), ft. 04/2023 del 25.01.2023 (*unica pag.*)
- **ALL. 9.9:** Diritti archivio notarile Venezia per rilascio copia di atto di compravendita, in data 20.01.2023 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.10:** Diritti Comune Caorle per accesso e copie atti pratiche edilizie relative agli immobili pignorati in viale Falconera n. 53 (*unica pag.*)
- **ALL. 9.11:** Diritti Comune Caorle per accesso e copie atti pratiche edilizie relative agli immobili pignorati in Stradone Franchetti n. 1 (*unica pag.*)
- **ALL. 9.12:** Competenze tecniche per aggiornamento planimetria catastale dell'abitazione in Stradone Franchetti n. 1, ausiliario autorizzato ed abilitato DOCFA ing. (comprensive di ritenuta d'acconto e di diritti catastali), ft. 05/2023 del 17.02.2023 (*pagg. 1-2*)

ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 10.1:** Certificazione notarile in data 03.01.2022 (*pagg. 1-6*)
- **ALL. 10.2:** Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25.10.2021 (*pagg. 1-10*)
- **ALL. 10.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 25.11.2021 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 10.4:** Istanza di vendita in data 30.11.2021 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 10.5:** Avviso ai creditori iscritti in data 26.07.2022 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 10.6:** Atto di intervento di Credit Agricole Friuladria spa in data 18.01.2021 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 10.7:** Contratto di mutuo tra Intesa spa e (precedente proprietario di immobili in loc. San Gaetano Stradone Franchetti) in data 12.12.2002 (*pagg. 1-22*)
- **ALL. 10.8:** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Intesa spa e contro in data 17.12.2002, relativa ad immobili in loc. San Gaetano Stradone Franchetti, fl. 16 p.lla 749, subb. 74, 40, 41 (*pagg. 1-7*)
- **ALL. 10.9:** Atto di compravendita del 30.09.2010 per Notaio Tiziana Dalla Porta, con il quale gli esecutati hanno acquistato da gli immobili in località San Gaetano Stradone Franchetti accollandosi il mutuo ipotecario (*pagg. 1-30*)
- **ALL. 10.10:** Nota di trascrizione di atto di compravendita del 30.09.2010 per Notaio Tiziana Dalla Porta con il quale gli esecutati e hanno acquistato da gli immobili in località San Gaetano Stradone Franchetti (*pagg. 1-4*)

Data generazione:
03-03-2023 19:03:57

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello