

c.a.l. architetto Stevanato Sandro  
 30034 MIRA (VE) via Alinari n. 22/5  
 Telefono 041422117 Fax 04181064154  
 Email 3337198735@uniun.it

## PERIZIA DI STIMA

**PAYUSI S.A.S. DI BRONZIN ILENO & C. AGLI ATTI**  
**Fallimento n. 92/2010**

Ve 2/5/4  
 IL CANCELLIERE  
 IL GIUDICE DELEGATO

## Indice

PREMESSA.....	2
1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....	3
2 GENERALITA' DELLA DITTA.....	3
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
3.1 Identificazione dei beni appresi al fallimento.....	4
3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.....	4
3.3 Formazione dei lotti di vendita.....	5
4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	5
5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	8
6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	8
6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.....	8
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.....	9
7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....	10
7.1 Quote di comproprietà condominiale.....	10
7.2 Spese condominiali.....	10
8 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	10
8.1 Parametri edilizi.....	10
8.2 Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.....	10
8.3 Determinazione della superficie commerciale.....	11
8.4 Descrizione.(vedi allegata documentazione grafica All. 11 – All. 21 e fotografica All. 20).....	11
9 VALUTAZIONE FINALE.....	12
10 ALLEGATI.....	15
11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....	15
12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....	16

ORIGINALE   
 COPIA

Allegata, in formato digitale (.pdf) su CD Rom,  
 copia sia della relazione di stima che di tutti gli allegati



## PREMESSA.

In data 07/12/2010 la Dott.ssa Valentina Martina, curatrice del Fallimento PAYUSI S.A.S.DI BRONZIN ILENO & C. coadiuvata dal Dott. D'Este Marco, ha incaricato, il sottoscritto Sandro Stevanato, architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1442, iscritto all'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 369 ed all'albo dei Periti del Tribunale di Venezia con il n. 120, con studio in Mira (VE) – 30034 – via Alberti 22/5, di rispondere ai seguenti quesiti:“

### INDICAZIONE DEI QUESITI ALL'ESPERTO INCARICATO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI DEL FALLIMENTO PAYUSI S.A.S.DI BRONZIN ILENO & C.

1. *L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti previsti dalla vigente normativa legislativa e regolamentare, segnalando immediatamente al curatore quelli mancanti o inidonei.*
2. *L'esperto verifichi le generalità della società fallita e dei soci illimitatamente responsabili falliti, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II.DD..*
3. *provveda, previo accesso alle unità immobiliari, alla esatta individuazione dei beni oggetto di proprietà della società fallita e dei soci illimitatamente responsabili ed oggetto del fallimento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascuna unità immobiliare, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*
4. *provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici, comunali e non, competenti, estraendo, se del caso, tutte le copie dei documenti e certificati ivi depositati di cui si necessita per una più proficua vendita e nel maggior interesse della procedura concorsuale; verifichi e attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità delle unità immobiliari; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Con particolare riguardo all'agibilità e all'abitabilità delle unità immobiliari, indichi se vi siano situazioni pregiudizievoli ai fini dell'agevole rilascio da parte delle autorità competenti, comunali e non, dei certificati di agibilità e abitabilità. Indichi l'esperto specificatamente quali siano i pregiudizi di cui appena sopra (con particolare riguardo alle distanze da proprietà di terzi limitrofe, alla sicurezza, statica e non, delle unità immobiliari, alle altezze delle unità immobiliari e a qualsivoglia altro impedimento secondo la normativa vigente legislativa e regolamentare, comunale e non). Indichi altresì l'esperto quali possono essere le più agevoli, in termini di tempo e costo, soluzioni ai fini del rilascio dei certificati di agibilità e abitabilità. In particolare:  
a) *laddove l'esperto rilevasse che le distanze dalle proprietà limitrofe non rispettano la normativa legislativa e regolamentare, indichi se sia fattibile un arretramento delle unità immobiliari per il rispetto delle distanze minime, quali siano i costi complessivamente sostenibili per tale arretramento, se vi siano pericoli di qualsivoglia natura conseguenti a tale arretramento, presenti e futuri, per la stabilità e sicurezza delle unità immobiliari e delle persone, anche deambulanti. Nel caso di pericoli rilevati, quali siano le soluzioni praticabili e i costi sostenibili per ricondurre il rischio a normalità;*  
b) *laddove l'esperto rilevasse che le altezze delle unità immobiliari non sono conformi alla normativa legislativa e regolamentare, comunale e non, indichi quali siano le soluzioni praticabili per ricondurre le altezze delle unità immobiliari al rispetto della normativa appena sopra menzionata, i costi sostenibili per tale riconduzione, se vi siano pericoli di qualsivoglia natura conseguenti a tale riconduzione, presenti e futuri, per la stabilità e sicurezza delle unità immobiliari e delle persone, anche deambulanti. Nel caso di pericoli rilevati, quali siano le soluzioni praticabili e i costi sostenibili per ricondurre il rischio a normalità;*  
*Verifichi altresì l'esperto l'esistenza di convenzioni di lottizzazioni stipulate dalla società fallita o dai soci illimitatamente responsabili con le autorità competenti, comunali e non, con particolare riguardo alla cessione gratuita di aree destinate ad uso pubblico (verde, parcheggi). Verifichi l'esperto quali siano stati i costi sostenuti dalla società fallita per i contributi di costruzione, urbanizzazione primaria e secondaria corrisposti alle autorità competenti, comunali e non.*  
*Verifichi presso le autorità competenti, comunali e non, quali siano le conseguenze, in termini di rilascio dei certificati di agibilità e abitabilità e comunque di agevole vendita delle unità immobiliari, derivanti dalla mancata cessione gratuita delle aree di cui alle lottizzazioni appena sopra menzionate (per esempio per effetto dello scioglimento ex articolo 72 legge fallimentare dalla convenzione di lottizzazione), di cui alle lottizzazioni appena sopra menzionate;**
5. *lo stato di possesso delle unità immobiliari, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dalla società fallita o dai soci illimitatamente responsabili; ove essi siano occupate in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;*
6. *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sulle unità immobiliari, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezione separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:  
- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;  
i. *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);*  
ii. *atti di asservimento urbanistici;*  
iii. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*  
iv. *altri pesi o limitazioni d'uso;*  
-Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:  
i. *iscrizioni;*  
ii. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**
7. *indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause*

in corso;

Indichi altresì le generalità e domicilio dell'amministratore di condominio.

8. fornisca la valutazione complessiva per ciascuna delle unità immobiliari, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni e di quelle qualsivoglia natura, purché motivate, comprese quelle di cui ai superiori punti.
- Nel caso vi fossero progetti urbanistici o di altra natura predisposti sulle unità immobiliari oggetto di valutazione, dica l'esperto se essi siano stati o meno depositati presso le autorità competenti, se siano stati approvati e autorizzati dalle autorità competenti, lo stato di avanzamento degli stessi, le eventuali problematiche che impediscono la loro approvazione e/o autorizzazione nonché le problematiche inerenti alla loro completa realizzazione. Dica l'esperto se, ai fini della loro completa realizzazione sia o meno necessario procedere ad eventuali domande di sanatoria o di altra natura presso le autorità competenti. Fornisca altresì l'esperto le indicazioni per una agevole soluzione delle eventuali problematiche che impediscono la completa realizzazione dei progetti sulle unità immobiliari.
- Dica infine l'esperto se la presenza di tali progetti influisca sul valore delle unità immobiliari oggetto di valutazione. In caso di risposta positiva, indichi l'esperto i valori delle unità immobiliari in presenza e in assenza dei progetti accertati.
9. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se l'unità immobiliare interessata risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura concorsuale; qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini.
10. L'esperto alleghi almeno due fotografie a colori esterne e due interne di ciascuna unità immobiliare, la planimetria, le visure catastali attuali, copia delle concessioni o licenze edilizie e atti di sanatoria, copie dei certificati di agibilità e abitabilità, copia degli atti di provenienza e degli eventuali contratti di locazione e quant'altro ritenga utile per la vendita, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute
11. l'esperto dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'unità immobiliare è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dalla società fallita e dai soci illimitatamente responsabili, pure falliti.
12. predisponga uno schema identificando le unità immobiliari da porre all'asta, individuando:
- o lotto
  - o diritto reale staggito
  - o quota di proprietà
  - o identificazione catastale
  - o valore attribuito

Rediga, infine, l'elaborato, complessivo comprensivo degli allegati, inviandone copia al curatore a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica (in formato trascrivibile word), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

La curatrice - Dr.ssa Valentina Martina"

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso, l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia, il Comune di Caorle (VE), compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso l'immobile da stimare, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione.

(Quesito n. 1)

## **1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567**

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari è stato redatto dal notaio Mammucari in data 10 febbraio 2011, ex. art. 567, comma 2, C.P.C. con i registri aggiornati al 03 febbraio 2011.

(Quesito n. 2)

## **2 GENERALITA' DELLA DITTA.**

Dati identificativi della ditta:

Denominazione	PAYUSI S.A.S. di Ileno Bronzin & C..
Codice fiscale	02541490278
con sede a	Caorle (VE), via Torre 2

(Quesito n. 3)

### 3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

#### 3.1 *Identificazione dei beni appresi al fallimento.*

I beni appresi al fallimento, di proprietà della "PAYUSI S.A.S. di Ileno Bronzin & C." con sede a Caorle (VE), via Torre 2, sono i seguenti:

In Comune di CAORLE (VE) – Catasto fabbricati:

- o mappale 1008 sub. 5 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl. 9 Con. 37 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq=R.€. 97,46
- o mappale 1008 sub. 6 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl. 9 Con. 43 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq=R.€.113,26
- o mappale 1008 sub. 7 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl. 9 Con. 26 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq=R.€. 68,48
- o mappale 1008 sub. 8 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl. 9 Con. 19 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq=R.€. 50,04
- o mappale 1008 sub. 9 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl. 9 Con. 49 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq=R.€.129,06
- o mappale 1008 sub. 10 via Torre 1 – S1/T *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 11 via Torre 1 – S1/T *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 12 via Torre 1 – S1/T *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 13 via Torre 1 – S1/1 *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 14 via Torre 1 – S1/1 *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 15 via Torre 1 – S1/1 *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 16 via Torre 1 – 2/3 *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 17 via Torre 1 – 2/3 *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 18 via Torre 1 – 2 *in corso di costruzione*

Sono compresi i mappali 1008 subb. 1,2,3 e 4 beni comuni non censibili, come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

L'area scoperta e quella coperta dal fabbricato di cui alle suddette unità immobiliari fanno parte e corrispondono al mapp. 1008 (già 1005) di mq. 630 Fg. 41 del CT, derivato dall'originario mapp. 390 di mq. 1080.

In Comune di CAORLE (VE) – Catasto Terreni:

- o mappale 1006 seminativo Ha 00.03.10 R.D.E. 2,16 R.A.E. 1,28
- o mappale 1007 seminativo Ha 00.01.40 R.D.E. 0,98 R.A.E. 0,58

#### 3.2 *Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.*

Gli immobili oggetto della presente relazione sono attualmente identificati, secondo quanto riportato nelle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Venezia in data 13/04/2011, come segue:

N.C.E.U. <sup>1</sup> – Comune di Caorle – Fg. 41 in ditta:

- PAYUSI S.a.s.di Ileno Bronzin & C. con sede in Caorle c.f. 02541490278  
(proprietà 1000/1000)

- o mappale 1008 sub. 5 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl.9 Con. 37 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq =R.€. 97,46
- o mappale 1008 sub. 6 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl.9 Con. 43 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq =R.€.113,26
- o mappale 1008 sub. 7 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl.9 Con. 26 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq =R.€. 68,48
- o mappale 1008 sub. 8 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl.9 Con. 19 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq =R.€. 50,04
- o mappale 1008 sub. 9 via Torre 1 – S1 Cat. C/6 Cl.9 Con. 49 m<sup>2</sup> Sup. Cat.mq =R.€. 129,06
- o mappale 1008 sub. 10 via Torre 1 – S1/T *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 11 via Torre 1 – S1/T *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 12 via Torre 1 – S1/T *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 13 via Torre 1 – S1/1 *in corso di costruzione*

<sup>1</sup> Visura Agenzia del Territorio – vedi All. 01

- o mappale 1008 sub. 14 via Torre 1 – S1/1 *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 15 via Torre 1 – S1/1 *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 16 via Torre 1 – 2/3 *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 17 via Torre 1 – 2/3 *in corso di costruzione*
- o mappale 1008 sub. 18 via Torre 1 – 2 *in corso di costruzione*

N.C.T.<sup>2</sup> – Comune di Caorle – Fg. 41 in ditta:

- Soc. PAYUSI di Bronzin Ileno & C. S.a.s. con sede in Caorle c.f. 02541490278  
(proprietà 1000/1000)

- o mappale 1006 seminativo Ha 00.03.10 R.D.E. 2,16 R.A.E. 1,28
- o mappale 1007 seminativo Ha 00.01.40 R.D.E. 0,98 R.A.E. 0,58

N.C.T.<sup>3</sup> – Comune di Caorle – Fg. 41 in ditta:

- ENTE URBANO

- o mappale 1008 E.U. Ha 00.06.30 R.D.E. 0,00 R.A.E. 0,00

### 3.3 *Formazione dei lotti di vendita.*

Considerata la particolare situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile (*edificio ancora in corso di costruzione con l'obbligo di arretrare il fabbricato mediante demolizione parziale*) non è opportuno provvedere alla vendita dei beni in lotti distinti, pertanto si provvederà alla stima degli immobili come singolo lotto di vendita.

#### 3.3.1 LOTTO UNICO) *Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.*

*tipologia immobile* Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.  
*ubicazione* Caorle (VE), in via Torre civ. 1  
*pertinenze ed acc.ri* scoperto comune  
*servitù* vedi quanto riportato al successivo punto 6)  
*mill. parti comuni* non ancora predisposti  
*dati catastali* N.C.E.U. – CAORLE – Fg. 41  
mappale 1008 subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18  
N.C.T. – CAORLE – Fg. 41  
mappale 1006 e mappale 1007

#### *Confini*

L'area sulla quale ricade la particella ove insiste l'edificio (*mapp. 1008*) e le particelle identificanti il parcheggio, strada ed il verde (*mapp. 1006-1007*), in corpo unico confinano, procedendo da nord in senso orario, a nord-est con i mappali 391 – 393 (*via Torre*), a sud-est con via Adige, a sud-ovest con il mappale 14 e a nord-ovest con il mappale 389<sup>4</sup>.

(Quesito n. 4)

## 4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

### 4.1.1 LOTTO UNICO) *Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.*

Dall'ispezione presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Caorle in data 31/03/11, risulta che gli immobili siti a Caorle (VE) in via Torre civ. 1 (insistenti sul mapp. 1008 – 1006 – 1007 del Fg. 41)

<sup>2</sup> Visura Agenzia del Territorio – vedi All. 02

<sup>3</sup> Visura Agenzia del Territorio – vedi All. 03

<sup>4</sup> Estratto NCT – vedi All. 04

**sono legittimi sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente agli stessi esiste:**

- C.E. n. 100/89 in data 10.06.1989 rilasciata alla ditta MOPRA S.A.S. di Bozza Angelo;
- C.E. n. 170/90 in data 19.12.1990 rilasciata alla ditta Martinelli Rita;
- C.E. n. 151/91 in data 24.09.1991 rilasciata alla ditta Martinelli Rita;
- Voltura C.E. n.26912/3104 in data 04/12/1991 alla "Payusi di Ileno Bronzin s.a.s.";
- Ordinanza Sindacale n. 66 in data 15/04/1993 per sospensione lavori;
- Ordinanza Sindacale n. 95 in data 14/06/1993 per revoca della C.E. n. 151/91;
- In data 17/11/1993 il Commissario Straordinario ha emesso il provvedimento con il quale si dava atto del parziale annullamento della C.E. 151/91 per la parte riguardante il mapp. 389 del Fg. 41 e si specificava di inoltrare all'ufficio competente la documentazione al fine della determinazione della sanzione pecuniaria per annullamento parziale della C.E. 151/91 per effetto dell'usucapione del mapp. 389 Fg. 41;
- Condono edilizio, ex art. 39, Legge 23.12.1994 n.724, Pratiche di condono n. 294-295, con Concessione in Sanatoria esclusivamente delle opere abusivamente eseguite, rilasciata a "Payusi S.a.s." in data 11/03/1999;
- Certificato di Abitabilità in data 11/03/1999 rilasciato in contemporanea alla Concessione in Sanatoria in quanto riferito esclusivamente alle stesse opere abusivamente eseguite oggetto di condono;
- Determinazione della Sanzione pecuniaria determinata dalla Provincia di Venezia - Ufficio Urbanistica e beni Ambientali con nota n. 59303/02 di prot. del 21/08/2002;
- Provvedimento dirigenziale n. 38005 di Prot. del 18/09/2002.

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 21/02/11 alla presenza della curatrice dott.ssa Martina Valentina, del dott. D'Este Marco, del sig Ileno Bronzin ed altri si è constatato **che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato dagli elaborati grafici autorizzati in data 11/03/1999 Pratiche di condono n. 294-295<sup>5</sup>.**

Rimane da evidenziare che, vista la complessità del punto 4) del quesito posto dalla curatela, si è ritenuto necessario ed opportuno provvedere a chiedere un CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA<sup>6</sup> ed inoltre a formulare una specifica richiesta<sup>7</sup> (*contenente tutte le domande poste nel quesito*) al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Caorle presentata al protocollo del Comune di Caorle in data 31/03/11.

A seguito di tale istanza l'Amministrazione del Comune di Caorle, con lettera<sup>8</sup> del 18/04/2011 Prot. 13801 a firma del Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata dott. Arch. Giannino Furlanetto, ha risposto quanto segue:

*"Con riferimento alla richiesta presentata in data 31 marzo 2011 assunta al n. 11562 di Prot., relativa all'oggetto, effettuate le opportune verifiche d'ufficio, si precisa quanto segue:*

- 1) *non risultano agli atti di questa Pubblica Amministrazione ulteriori documenti e/o titoli abilitativi legittimanti l'immobile in questione, oltre a quelli indicati nella sopra citata nota;*
- 2) *le due istanze di condono edilizio presentate il 30 marzo 1995 – prot. n. 9904 e n. 9905, ai sensi della L. 724/94, riguardano due tipologie di abuso e precisamente:*
  - a) la n. 294 (prot. n. 9904) classe di abuso n.7 – Opere di manutenzione straordinaria, realizzate senza licenza o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume e varianti di cui all'art. 15 della presente legge.*
  - b) la n. 295 (prot. n. 9905) classe di abuso n. 4 – Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione, che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito, opere di ristrutturazione edilizia, opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.**Con nota presentata in data 2 settembre 1999 – prot. 32129, l'istruttore delle istanze di condono edilizio p.i. Moretto Giancarlo, ha precisato che la superficie ristrutturata oggetto di condono rientrante nella tipologia 4 risulta pari a mq. 476,77, corrispondenti ai piani primo, secondo e sottotetto, quest'ultimo conteggiato al 60% in quanto vano accessorio.*

<sup>5</sup> Vedi elaborato grafico – All. 11

<sup>6</sup> Vedi Certificato di destinazione urbanistica – All.12

<sup>7</sup> Vedi istanza c.t.u. – All.13

<sup>8</sup> Vedi Comunicazioni dell'Amministrazione comunale di Caorle – All. 14

Con la tipologia 7 inoltre sono state condonate tutte le opere non valutabili in termini di superficie e volume.

Altresì ha precisato che nelle due richieste di condono edilizio sopra citate non si fa nessun riferimento ad eventuali aumenti di volume.

Il grafico allegato al condono edilizio<sup>9</sup> riporta la situazione regolarizzata con le quote planimetriche e altezze indicate.

- 3) I certificati di abitabilità rilasciati in data 11 marzo 1999 n. 295 e n. 294, congiuntamente al rilascio del condono edilizio, sono relativi all'immobile in via Torre 1 censito al catasto nel Foglio 41 mappale 1008, e riguardano opere di ristrutturazione edilizia relativamente per i piani primo, secondo e sottotetto (tipologia 4) e opere non valutabili in termini di superficie e volume per tutti i piani (tipologia 7); A tal fine si vuole precisare che l'edificio realizzato in forza delle CC.EE. n. 100/89 del 10 giugno 1989, n. 170/90 del 19 dicembre 1990 e n. 151/91 del 24 settembre 1991 è stato oggetto in data 15 aprile 1993 dell'ordinanza n. 66 di **sospensione lavori** di cui alla C.E. n. 151/91, in data 14 giugno 1993 di successiva ordinanza n. 95 di **revoca** della C.E. n. 151/91 e in data 15 novembre 1993 del provvedimento n. 23056 del Commissario Straordinario Dr. Cosimo Zagordo con il quale veniva **confermata** la C.E. n. 151/91 del 24 settembre 1991, oltre alle precedenti CC.EE. n. 100/89 e 170/90, **revocata** la lettera del Sindaco n. 11154/1632 del 7 maggio 1993 con la quale era stato sospeso provvisoriamente il nulla osta relativo ai lavori stradali per allacciamento alle condotte fognarie comunali rilasciato in data 4 marzo 1993 n. 4425/662 di prot. e **incaricato** il Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata di inoltrare all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia oppure alla Commissione Provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio il provvedimento stesso, ai sensi dell'art. 11 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e art. 96 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61, per la determinazione della sanzione pecuniaria relativa alla parte eccedente i metri cubi consentiti.
- Detta sanzione determinata dal Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Venezia, non risulta mai essere stata versata dalla Payusi S.A.S., per cui la pratica edilizia non è mai stata conclusa, conseguentemente non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.
- Successivamente con le due istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L.724/94, la Payusi S.A.S. ha ottenuto due certificati di agibilità unicamente per le tipologie indicate al precedente punto 3;
- 4) i contributi concessori sulle pratiche edilizie risultano:
- a) C.E. n. 100/89 del 10 giugno 1989 intestata alla MOPRA SAS, poi volturata in data 14 settembre 1989 alla signora MARTINELLI RITA:  
oneri urbanizzazione primaria assolti con la realizzazione delle opere primarie  
oneri urbanizzazione secondaria Lire 5.913.000 (metà versati dalla MOPRA SAS e metà versati dalla Signora MARTINELLI RITA)  
contributo costo costruzione Lire 5.409.000 (metà versati dalla Signora MARTINELLI RITA)
- b) C.E. n. 170/90 del 19 dicembre 1990 intestata alla Signora MARTINELLI RITA:  
oneri urbanizzazione primaria assolti con la realizzazione delle opere primarie  
oneri urbanizzazione secondaria Lire 1.242.000 (versati dalla Signora MARTINELLI RITA)  
contributo costo costruzione Lire 689.000 (versati dalla Signora MARTINELLI RITA)
- c) C.E. n. 151/91 del 24 settembre 1991 intestata alla Signora MARTINELLI RITA, poi volturata in data 4 dicembre 1991 alla PAYUSI S.A.S. (proprietaria dall'8 maggio 1991):  
oneri urbanizzazione primaria assolti con la realizzazione delle opere primarie  
oneri urbanizzazione secondaria Lire 2.835.000 (versati il 1° ottobre 1991)  
contributo costo costruzione Lire 2.309.000 (versati il 1° ottobre 1991)
- 5) il piano di lottizzazione denominato "COMPARTO G" è stato oggetto di convenzionamento con atto n. 31344 di Rep. Notaio Carlo Bordieri di Jesolo in data 27 febbraio 1986, tra il Comune di Caorle e i Sigg. MARTINELLI GIOSUE', MORO TERESA, MARTINELLI ANTONIO, MARTINELLI ORFEMIA, MARTINELLI MARIA, MARTINELLI CESARINA, MARTINELLI CLARA, MARTINELLI GIORGIO, LUNA S.R.L., STEFANUTTO ANTONIO, VALERI EMMA E MARTINELLI GIORGIO. Non risultano i nominativi né di MARTINELLI RITA né di PAYUSI S.A.S. in quanto subentrati successivamente;  
Tra gli obblighi assunti dai lottizzanti con la stipula della convenzione, vi è anche la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria (art. 3) e secondaria (art.4).  
Aree cedute al Comune di Caorle in data 24 luglio 2006 con atto n. 83212 di Rep. Notaio Bordieri di Jesolo (unicamente per la parte ex MOPRA SAS), salvo la porzione riguardante il Lotto n. 1 riferita all'immobile in questione.
- 6) la cessione gratuita delle aree di cui agli artt. 3 e 4 della convenzione sopra citata è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità, la cui situazione per l'immobile in questione è quella esaurientemente prospettata al precedente punto 3)
- 7) la volumetria che può essere legittimamente mantenuta sul mappale 1008 corrisponde a **mc. 1475,26**, risultante dalla differenza tra quella realizzata pari a **mc. 1897,76** e quella generata dal mappale 389 usucapito pari a **mc. 422,50**;
- 8) l'ammontare della sanzione pecuniaria corrisponde ad **€. 91.310,33 + €. 18.339,62** di interessi (questi ultimi valutati alla data del 13 aprile 2010);
- 9) nel caso della presentazione di una istanza di Permesso di Costruire per il completamento delle opere mancanti e rimozione della cubatura in eccesso, pari a mc. 422,50, verrebbero meno i presupposti per l'irrogazione della sanzione pecuniaria determinata ai sensi degli artt. 11 della L.47/85 e 96 della LR 61/85, di cui al precedente punto 2."

In sintesi, da tutto quanto sopra citato, ne deriva che:

- non vi sono altri atti, oltre a quelli sopra elencati, legittimanti l'immobile sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio;
- si è ritenuto opportuno chiedere un Certificato di destinazione urbanistica (vedi all. 12);
- il pagamento della sanzione (ammontante al 13/04/10 complessivamente ad **€.109.649,95**) irrogata per delle irregolarità edilizie (eccesso cubatura ed inosservanza delle distanze) o la rimozione della cubatura in eccesso con la regolarizzazione delle distanze e la cessione gratuita delle aree previste dalla Convenzione in essere con il Comune di Caorle sono le condizioni necessarie ad eliminare le pregiudizievoli per il rilascio del certificato di agibilità e pertanto per

<sup>9</sup> Vedi elaborato grafico – All. 11

l'ottenimento della stessa sarà necessario aver adempiuto a quanto sopra oltre ad aver completato il fabbricato (*previo ottenimento di tutti i permessi e nulla osta necessari*) con l'esecuzione delle opere edilizie mancanti.

- Ai fini della quantificazione dei costi necessari per la rimozione della cubatura in eccesso si evidenzia l'esistenza di una relazione congiunta redatta dal geom. Pierluigi Mazzoleni e dall'Ufficiale Giudiziario Domenica Ferrieri dell'11 aprile 2005 che preventivava un costo (*I.V.A. compresa*) pari ad €. 262.329,00<sup>10</sup>.

Si ritiene che, con una maggiorazione di circa il 15% di tale preventivo, l'importo presunto per la **rimozione della cubatura in eccesso con la regolarizzazione delle distanze** possa ragionevolmente essere indicato in €. 300.000,00 (Euro trecentomila/00).

(*si veda l'individuazione della porzione di immobile soggetta a demolizione nell'allegato alla perizia – E.I. 473/93 - dell'ing. Bisiol depositata in cancelleria del Tribunale Venezia in data 11 gennaio 2006 – Vedi All. 21*)

(Quesito n. 5)

## **5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

### *5.1.1 LOTTO UNICO) Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.*

Nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari viene riportato:

- “PAYUSI S.A.S. DI ILENO BRONZIN & C.” con sede in Caorle (VE) per conferimento in società del 08/05/1991 n. 48419 di Repertorio del Notaio Carlo Bordieri, trascritto il 17/05/1991 ai nn. 10444/7410.

Alla data del sopralluogo, effettuato accompagnato dalla curatela in data 21/02/2011, si è constatato che l'immobile risulta inutilizzato (*in quanto non ancora completate tutte le opere edili*) ad eccezione dei negozi al piano terra che il sig. Bronzin Ileno utilizza per il deposito temporaneo di beni mobili quale presidente della “A.D.D. -Associazione Veneta per la Difesa dei Diritti del Cittadino”.

(Quesito n. 6)

## **6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Dalle risultanze della certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio e fino al 03/02/2011 e da un'ispezione di aggiornamento (*sino alla situazione di aggiornamento del 18/04/2011*)<sup>11</sup> effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 19/04/2011, relativamente al soggetto “PAYUSI S.A.S. di Ileno Bronzin & C.” con sede a Caorle (VE), via Torre 2 – c.f. 02541490278 :

### ***6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.***

#### *6.1.1 Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).*

- **domanda giudiziale** trascritta in data 11/08/2005 ai nn. 35323/20863 a favore del Comune di Caorle ed a carico della PAYUSI S.A.S. di Bronzin Ileno & C. per non aver adempiuto agli

<sup>10</sup> Preventivo al 2005 per la rimozione della cubatura in eccesso – Vedi All.18

<sup>11</sup> Ispezione Conservatoria RR.II. - vedi All.17



obblighi derivanti dalla Convenzione di Lottizzazione n. 31344 di Repertorio del notaio Bordieri del 27/02/1986 ed in particolare alla cessione delle opere di urbanizzazione e della relativa area di insistenza identificata con il mappale 1006 fg. 41;

- **sentenza del Tribunale di Venezia** in data 15/09/2003 Repertorio 2056, trascritta il 20/07/2007 ai nn. 30804/17781 a favore di Martinazzi Alfonso, Martinazzi Giovanni, Martinazzi Roberto e Martinazzi Giancarlo ed a carico della PAYUSI S.A.S. di Bronzin Ileno & C. con la quale si accerta per l'edificio costruito sui mappali n. 1006, 1007 e 1008 l'insussistenza di un diritto di servitù di distanza dal confine con il fondo di proprietà degli attori, inferiore a quella minima consentita;

#### 6.1.2 *Atti di asservimento urbanistici.*

- **Convenzione di Lottizzazione** n. 31344 di Repertorio del notaio Bordieri del 27/02/1986, trascritta il 07/04/1986 ai nn. 6651/5001 a carico, tra l'altro, degli originari proprietari del mappale 390;
- **vincolo di non edificabilità** del 22/01/1990 n. 44723 di repertorio del notaio Bordieri, trascritto il 30/01/1990 ai nn. 2128/1604 a carico di Martinelli Rita per il mappale 390;
- **vincolo di destinazione ad uso pubblico** del 07/12/1990 n. 161986 di Repertorio notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave, trascritto il 17/12/1990 ai nn. 24014/16825 a carico di Martinelli Rita per il portico dell'edificio da erigere sul mappale 390;

#### 6.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

Nulla.

#### 6.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso.*

Nulla.

### 6.2 *Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.*

#### 6.2.1 *Iscrizioni.*

- **Ipoteca giudiziale** per Lire 130.000.000= iscritta in data 24/12/1992 ai nn. 26373/4233 a favore della I.C.E.V. di Franzo Luciano e C. S.a.S. con sede a Mirano ed a carico della PAYUSI S.A.S. di Bronzin Ileno & C. in forza di decreto ingiuntivo n. 1005/92 del Tribunale di Venezia gravante, tra l'altro il mappale 390 di mq. 1080;
- **Ipoteca giudiziale** per Lire 400.000.000= iscritta in data 22/06/1993 ai nn. 11860/2008 a favore della Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. ed a carico della PAYUSI S.A.S. di Bronzin Ileno & C. ed altri, in forza di decreto ingiuntivo del 22/06/1993 del Tribunale di Venezia gravante, tra l'altro il mappale 390 di mq. 1080;

#### 6.2.2 *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

- **sentenza di fallimento** del 06/05/2010 n. 188/2010 Tribunale di Venezia, trascritta il 10/08/2010 ai nn. 28329/17235 a favore della Massa dei Creditori della PAYUSI S.A.S. di Bronzin Ileno & C. e del socio Ileno Bronzin;

#### 6.2.3 *Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.*

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è inferiore ad €. **2.000,00.**

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
Ipoteca nn.26373/4233- 1992	€ 67.139,40	0,5	€ 335,70	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 597,70
Ipoteca nn.11860/2008- 1993	€ 206.582,76	0,5	€ 1.032,91	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 1.294,91
sentenza nn.28329/17235- 2010	€ 0,00	0,5	€ -	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 1.892,61

(Quesito n. 7)

## **7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI**

### ***7.1 Quote di comproprietà condominiale.***

Assenti.

### ***7.2 Spese condominiali.***

Assenti.

(Quesito n. 8)

## **8 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE COMPLESSIVA**

### ***8.1 Parametri edilizi.***

L'edificio si compone di un piano interrato, un piano terra, primo, secondo ed un piano sottotetto.

L'elaborato grafico<sup>12</sup> allegato alla concessione edilizia in sanatoria riporta lo stato di fatto con l'indicazione delle superfici nette di ogni locale, le altezze utili interne e le superfici lorde di piano.

Mediante l'utilizzo di tale elaborato grafico, dedotta la porzione soggetta a demolizione per eccesso cubatura ed irregolarità delle distanze, risultano le seguenti superfici lorde<sup>13</sup>:

Superfici adibite ad attività commerciale:

# la superficie lorda adibita a negozi risulta di mq. 183,87;

# la superficie lorda adibita a magazzini con accesso diretto dal negozio risulta di mq. 85,35;

# la superficie lorda adibita a magazzini senza accesso diretto dal negozio risulta di mq. 17,06.

Superfici adibite alla residenza:

# la superficie lorda adibita ad alloggi risulta di mq. 185,00 al piano 1° e mq.185,00 al piano 2°;

# la superficie lorda adibita a magazzini o ripostigli di pertinenza al piano interrato risulta di mq. 15,50;

# la superficie lorda adibita a soffitta di pertinenza al piano sottotetto risulta di mq. 185,00;

# la superficie lorda adibita a terrazze risulta di mq. 149,33;

# la superficie lorda adibita a poggioli risulta di mq. 60,87;

# la superficie lorda adibita ad autorimesse risulta di mq. 163,78.

### ***8.2 Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.***

#### ***8.2.1 LOTTO UNICO ) Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.***

In questo caso si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra superfici lorde con diverse destinazioni, i seguenti coefficienti differenziatori in modo da trasformarle in superfici commerciali (*ad uso commerciale e ad uso residenziale*):

<sup>12</sup> Vedi Allegato n. All.11

<sup>13</sup> Le superfici lorde sono state calcolate computando le murature interne ed esterne e computando al 50% le murature di separazione tra diverse destinazioni.

### Superfici adibite ad attività commerciale:

# per la superficie a negozi Cf. 1,00

# per magazzini di pertinenza di negozi con comunicazione diretta Cf. 0,60

# per magazzini di pertinenza di negozi senza comunicazione diretta Cf. 0,30

### Superfici adibite alla residenza:

# per la superficie ad appartamenti Cf. 1,00

# per le autorimesse di pertinenza degli appartamenti Cf. 0,60

# per ripostigli di pertinenza degli appartamenti Cf. 0,25

# per soffitte di pertinenza degli appartamenti con comunicazione diretta Cf. 0,33

# per terrazze di pertinenza degli appartamenti Cf. 0,30

# per poggioli di pertinenza degli appartamenti Cf. 0,25

### **8.3 Determinazione della superficie commerciale.**

Applicando i coefficienti sopraelencati alle superfici lorde con destinazioni commerciali o residenziali, desunte dai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria si ottengono la seguenti superfici commerciali a destinazione commerciale ed a destinazione residenziale:

#### *8.3.1 LOTTO UNICO) Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.*

Descrizione superfici a destinazione commerciale	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
per la superficie a negozi	183,87	1,00	183,87
per magazzini di pertinenza di negozi con accesso diretto	85,35	0,60	51,21
per magazzini di pertinenza di negozi con accesso indiretto	17,06	0,30	5,12
<b>TOTALI</b>	<b>#</b>		<b>240,20</b>

Descrizione superfici a destinazione residenziale	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
per la superficie ad appartamenti	370,00	1,00	370,00
per i garage di pertinenza degli appartamenti	163,78	0,60	98,27
per ripostigli di pertinenza degli appartamenti	15,50	0,25	3,88
per soffitte di pertinenza degli appartamenti con accesso diretto	185,00	0,33	61,05
per terrazze di pertinenza degli appartamenti	149,33	0,30	44,80
per poggioli di pertinenza degli appartamenti	60,87	0,25	15,22
<b>TOTALI</b>	<b>#</b>		<b>593,21</b>

### **8.4 Descrizione.** (vedi allegata documentazione grafica All. 11 – All. 21 e fotografica All. 20)

#### *8.4.1 LOTTO UNICO) Edificio a negozi, appartamento con garages e magazzini.*

Gli immobili appresi alla procedura fallimentare ed oggetto di stima consistono in una palazzina a destinazione commerciale e residenza stabile, quasi del tutto completata, che si eleva a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

La costruzione insiste su un'area di pertinenza, destinata a portico da adibire ad uso pubblico, giardino e parcheggi, il tutto non recintato.

L'immobile nella sua attuale consistenza e grado di finiture corrisponde ancora a come descritto nelle relazioni di stima contenute nel fascicolo della procedura esecutiva immobiliare n. 473/93, acquisito all'interno della procedura di Ricorso Istanza Fallimento n 393/09.

Le finiture sono nella norma con pavimenti in piastrelle per tutti gli appartamenti ed i negozi. I servizi igienici ed i bagni sono privi dei sanitari e della rubinetteria. Le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato con vetrocamera; gli oscuri esterni sono ad ante in alluminio color verde; le porte interne

sono in legno tamburato con impiallacciatura color noce. L'impianto elettrico è incompleto, l'impianto di riscaldamento è incompleto (*in quanto mancante delle caldaie e dei corpi scaldanti*); nel vano ascensore non è ancora stato installato l'impianto di uso comune.

Oltre alla necessità di provvedere alla demolizione per la riduzione della volumetria vi sarà la necessità di modificare:

al piano interrato: dovrà essere eliminata l'autorimessa con annesso magazzino (*subalterno 5*) ed al suo posto potrà essere ricavato un posto auto scoperto ad uso esclusivo;

al piano terra: la porzione restante del negozio con magazzino (*subalterno 10*) potrà essere agevolmente fusa con l'adiacente negozio con magazzino (*subalterno 11*);

al piano primo: l'appartamento con magazzino (*subalterno 13*) dovrà essere ridotto di due stanze rimanendo comunque possibile ricavare un appartamento con ingr.-soggiorno-angolo cottura, una camera, un bagno ed un ripostiglio al piano interrato;

al secondo piano: l'appartamento con soffitta (*subalterno 16*) dovrà essere ridotto di due stanze rimanendo comunque possibile ricavare un appartamento con ingr.-soggiorno-angolo cottura, una camera, un bagno e soffitta (*anche questa ridotta nelle dimensioni in pianta*);

al piano sottotetto: l'ampia soffitta (*di pertinenza del sottostante appartamento subalterno 16*) verrà ridotta.

Si deve inoltre evidenziare che l'immobile, visto il tempo trascorso dall'inizio della costruzione (*primi anni novanta*), presenta la necessità di interventi di manutenzione alle finiture già installate (*si veda l'ampia documentazione fotografica allegata*).

In ogni caso non essendo possibile assicurare l'adeguatezza alle normative vigenti di quanto già installato si ritiene opportuno indicare una riduzione dell' **1% dal valore di stima del bene quale compensazione forfettaria dell'assenza di garanzia per vizi occulti.**

(Quesito n. 9)

## **9 VALUTAZIONE FINALE**

9.1.1 *Criterio e fonti di informazioni assunte per la stima.*

9.1.2 LOTTO UNICO) *Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.*

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*). L'O.M.I.<sup>14</sup> indica:

# *Provincia di VENEZIA*

*Comune di CAORLE*

*Fascia/ zona Centrale / ZONA BALNEARE,*

*Microzona catastale n.: 1*

*tipologia prevalente di Abitazioni civili,*

*Destinazione COMMERCIALE,*

*dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 2.300,00 ad un massimo di €/mq. 2.700,00.*

# *Provincia di VENEZIA*

*Comune di CAORLE*

*Fascia/ zona Centrale / CENTRO STORICO,*

*Microzona catastale n.: 1*

*tipologia prevalente di Abitazioni civili,*

<sup>14</sup> Quotazioni O.M.I. - vedi All. 19a-b-c-d

*Destinazione COMMERCIALE,*

*dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 2.500,00 ad un massimo di €/mq. 4.000,00.*

# *Provincia di VENEZIA*

*Comune di CAORLE*

*Fascia/ zona Centrale / ZONA BALNEARE,*

*Microzona catastale n.: 1*

*tipologia prevalente di Abitazioni civili,*

*Destinazione RESIDENZIALE,*

*dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 2.100,00 ad un massimo di €/mq. 3.500,00.*

# *Provincia di VENEZIA*

*Comune di CAORLE*

*Fascia/ zona Centrale / CENTRO STORICO,*

*Microzona catastale n.: 1*

*tipologia prevalente di Abitazioni civili,*

*Destinazione RESIDENZIALE,*

*dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 3.000,00 ad un massimo di €/mq. 4.000,00.*

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti per i nuovi fabbricati simili a quello oggetto di stima si ritiene che nel Comune di Caorle le vendite a nuovo di negozi oscillino da un massimo di €/mq. 4.000,00 ad un minimo €/mq. 2.300,00 mentre le vendite a nuovo di alloggi oscillino da un massimo di €/mq. 4.000,00 ad un minimo €/mq. 2.100,00.

In questo caso, considerata la collocazione e la tipologia di fabbricato, si è ritenuto congruo applicare come valori di riferimento **per la destinazione commerciale €/mq. 2.500,00 e per la destinazione residenziale €/mq. 2.600,00.**

*9.1.3 Valutazione.*

#### ***9.1.3.1 Applicazione del coefficiente correttivo.***

#### ***9.1.4 LOTTO UNICO ) Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.***

Identificate le quotazioni di mercato di riferimento per immobili nuovi aventi caratteristiche simili all'immobile da stimare, per tipologia e collocazione, si dovrà applicare il coefficiente correttivo in considerazione dell'età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio. Quindi considerato che si tratta di un edificio di tipo medio della zona costruito all'inizio degli anni novanta ma non ancora del tutto ultimato e, pur non essendo mai stato utilizzato, presenta per le finiture esistenti (*sia interne che esterne*) la necessità di interventi di manutenzione i coefficienti correttivi applicati sono pari a 0,80 per il commerciale e 0,70 per il residenziale.

#### 9.1.4.1 Più probabile valore di mercato del Lotto

#### 9.1.5 LOTTO UNICO) Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.

PORZIONE COMMERCIALE			
Quotazione €/mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
2.500,00	0,800	240,20	€ 480.400,00

PORZIONE RESIDENZIALE			
Quotazione €/mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
2.600,00	0,700	593,21	€ 1.079.642,20

TOTALE	€ 1.560.042,20
--------	----------------

#### 9.1.5.1 Valore del lotto al netto delle detrazioni e riduzioni.

#### 9.1.6 LOTTO UNICO) Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile	€ 1.560.042,20
detrazione dei costi presunti per arretramento fabbricato con demolizione e ripristini	€ 300.000,00
detrazione del 18% del valore di stima a fronte dei costi presunti per il completamento opere	€ 280.807,60
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 2.000,00
detrazione forfettaria dell' 1% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 15.600,42
detrazione per spese eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -

**VALORE FINALE IN C.T. € 962.000,00 (Euro novecentosessantaduemila/00)**

(Quesito n. 10)

## **10 ALLEGATI**

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

- Allegato 01 NCEU visura per soggetto.
- Allegato 02 NCT visura per soggetto.
- Allegato 03 NCT visura per immobile.
- Allegato 04 NCT estratto mappa.
- Allegato 05 Scheda sub 5.
- Allegato 06 Scheda sub 6.
- Allegato 07 Scheda sub 7.
- Allegato 08 Scheda sub 8.
- Allegato 09 Scheda sub 9.
- Allegato 10 Elaborato planimetrico.
- Allegato 11 Elaborato grafico condono edilizio.
- Allegato 12 Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato 13 Richiesta informazioni al Comune di Caorle.
- Allegato 14 Comunicazioni Comune di Caorle.
- Allegato 15 copia condono edilizio 294 e 295.
- Allegato 16 copia agibilità 294 e 295.
- Allegato 17 aggiornamento visura conservatoria.
- Allegato 18 preventivo costi demolizione.
- Allegato 19a QUOTAZIONI OMI centrale balneare COMMERCIALE.
- Allegato 19b QUOTAZIONI OMI centrale centro storico COMMERCIALE.
- Allegato 19c QUOTAZIONI OMI centrale balneare RESIDENZIALE.
- Allegato 19d QUOTAZIONI OMI centrale centro storico RESIDENZIALE.
- Allegato 20 documentazione fotografica.
- Allegato 21 grafico E.I. 473\_93 Perizia\_2005\_All\_3.

(Quesito n. 11)

## **11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

La vendita è soggetta ad I.V.A..

(Quesito n. 12)

## **12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA**

12.1.1 *LOTTO UNICO*) Edificio a negozi, appartamenti con garages e magazzini.

12.1.2 *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di edificio commerciale e residenziale da completare

12.1.3 *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

12.1.4 *Dati catastali*

N.C.E.U. – CAORLE – Fg. 41

mappale 1008 subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

N.C.T. – CAORLE – Fg. 41

mappale 1006 e mappale 1007

12.1.5 *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. ad **€. 962.000,00** (Euro novecentosessantaduemila/00)

### **AVVERTENZE:**

13. si dovrà provvedere alla richiesta alle amministrazioni competenti di tutti i permessi e nulla osta necessari per completare il fabbricato, rimuovendo la volumetria in eccesso e cedere gratuitamente al Comune di Caorle i mappali 1006 – 1007.

- vedi punto 4.0. e punto 6.0;

## PROCESSO DI VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA

Addì \_\_\_\_\_ del mese di Aprile dell'anno duemilaundici, avanti a me \_\_\_\_\_, Giudice del suintestato Tribunale, si è presentato l'arch. Stevanato Sandro, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nella procedura del Fallimento, residente a Mira in via Alberti n. 22/5 e nato a Venezia il 21.06.59, al fine di asseverare con giuramento la suesesa relazione peritale.

Ammonito sull'importanza del giuramento il perito, in piedi ed a capo scoperto, recita la formula di rito: "giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

IL C.T.U. \_\_\_\_\_

IL GIUDICE \_\_\_\_\_



## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2011

Data: 13/04/2011 - Ora: 10.10.22  
Visura n.: VE0101249 Pag: 1

Segue

**Dati della richiesta**      Denominazione: **PAYUSI S.A.S. DI ILENO BRONZIN & C.**  
**Soggetto individuato**      Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAORLE ( Codice: B642) Provincia di VENEZIA  
 PAYUSI S.A.S. DI ILENO BRONZIN & C. con sede in CAORLE C.F.: 02541490278

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAORI F.(Codice B642) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	Altre informazioni	Altre informazioni		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria				Classe	Consistenza
1	Urbana	41	1008	5	Cens. Zona	C/6	9	9	37 m <sup>2</sup>	Euro 97,46	VIA TORRE n. 1 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 n. 41194, 1/2009 in atti del 09/07/2009 (protocollo n. VE0160503) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO VIA TORRE n. 1 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 n. 41195, 1/2009 in atti del 09/07/2009 (protocollo n. VE0160503) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Approvazione
2		41	1008	6		C/6	9	9	43 m <sup>2</sup>	Euro 113,26	VIA TORRE n. 1 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 n. 41195, 1/2009 in atti del 09/07/2009 (protocollo n. VE0160503) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Approvazione
3		41	1008	7		C/6	9	9	26 m <sup>2</sup>	Euro 68,48	VIA TORRE n. 1 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 n. 41196, 1/2009 in atti del 09/07/2009 (protocollo n. VE0160504) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Approvazione
4		41	1008	8		C/6	9	9	19 m <sup>2</sup>	Euro 50,04	VIA TORRE n. 1 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 n. 41197, 1/2009 in atti del 09/07/2009 (protocollo n. VE0160505) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Approvazione
5		41	1008	9		C/6	9	9	49 m <sup>2</sup>	Euro 129,06	VIA TORRE n. 1 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 n. 41198, 1/2009 in atti del 09/07/2009 (protocollo n. VE0160506) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Approvazione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2011

Data: 13/04/2011 - Ora: 10.10.22

Segue

Visura n.: VE0101249 Pag: 2

6	41	1008	30	in corso di cristalliz.	VIA TORRE n. 1 piano SI - I; COSTITUZIONE del 12/01/1999 n.
7	41	1008	31	in corso di cristalliz.	D00019_1/1999 in atti dal 12/01/1999 VIA TORRE n. 1 piano: SI - I; COSTITUZIONE del 12/01/1999 n.
8	41	1008	32	in corso di cristalliz.	D00019_1/1999 in atti dal 12/01/1999 VIA TORRE n. 1 piano: SI - I;
9	41	1008	33	in corso di cristalliz.	D00019_1/1999 in atti dal 12/01/1999 n. VIA TORRE n. 1 piano: SI - I;
10	41	1008	34	in corso di cristalliz.	COSTITUZIONE del 12/01/1999 n. D00019_1/1999 in atti dal 12/01/1999 VIA TORRE n. 1 piano: SI - I;
11	41	1008	35	in corso di cristalliz.	D00019_1/1999 in atti dal 12/01/1999 VIA TORRE n. 1 piano: SI - I;
12	41	1008	36	in corso di cristalliz.	COSTITUZIONE del 12/01/1999 n. D00019_1/1999 in atti dal 12/01/1999 VIA TORRE n. 1 piano: 2 - 3;
13	41	1008	37	in corso di cristalliz.	COSTITUZIONE del 12/01/1999 n. D00019_1/1999 in atti dal 12/01/1999 VIA TORRE n. 1 piano: 2 - 3;
14	41	1008	38	in corso di cristalliz.	COSTITUZIONE del 12/01/1999 n. D00019_1/1999 in atti dal 12/01/1999 VIA TORRE n. 1 piano: 2; COSTITUZIONE del 12/01/1999 n. D00019_1/1999 in atti dal 12/01/1999

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: m<sup>2</sup> 174 Rendita: Euro 458,30**

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAYUSI S.A.S. DI ILENO BRONZINI & C. con sede in CAORLE COSTITUZIONE del 12/01/1999 n. D00619_1/1999 in atti dal 12/01/1999	02541490278*	(1) Proprieta'

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di VENEZIA** Richiedente: **STEVANATO**

## Visura per soggetto

limitata ad un comune e ad una titolarità  
Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2011

**Dati della richiesta**

**Codice fiscale:** 02541490278

**Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAORLE ( Codice: B642) Provincia di VENEZIA**

**Soggetto individuato** SOC. PAYUSI DI BRONZIN ILENO & C. SAS CON SEDE IN CAORLE C.F.: 02541490278

**1. Immobili siti nel Comune di CAORLE(Codice B642) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	41	1006			SEMINAT IVO	3			Dominicale Euro 2,14 L. 4.185	Agrario Euro 1,28 L. 2.480	FRAZIONAMENTO del 03/12/1998 n. 1615 1/1998 in atti dal 03/12/1998
2	41	1007			SEMINAT IVO	3			Dominicale Euro 0,99 L. 1.890	Agrario Euro 0,58 L. 1.120	FRAZIONAMENTO del 03/12/1998 n. 1615 1/1998 in atti dal 03/12/1998

**Totale: Superficie 04,50 Redditi: Dominicale Euro 3,14 Agrario Euro 1,86**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC. PAYUSI DI BRONZIN ILENO & C. SAS CON SEDE IN CAORLE	02541490278*	(1) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di VENEZIA** Richiedente: **STEVANATO**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2011

**Dati della richiesta** Comune di **CAORLE** ( Codice: **B642**)

Provincia di **VENEZIA**

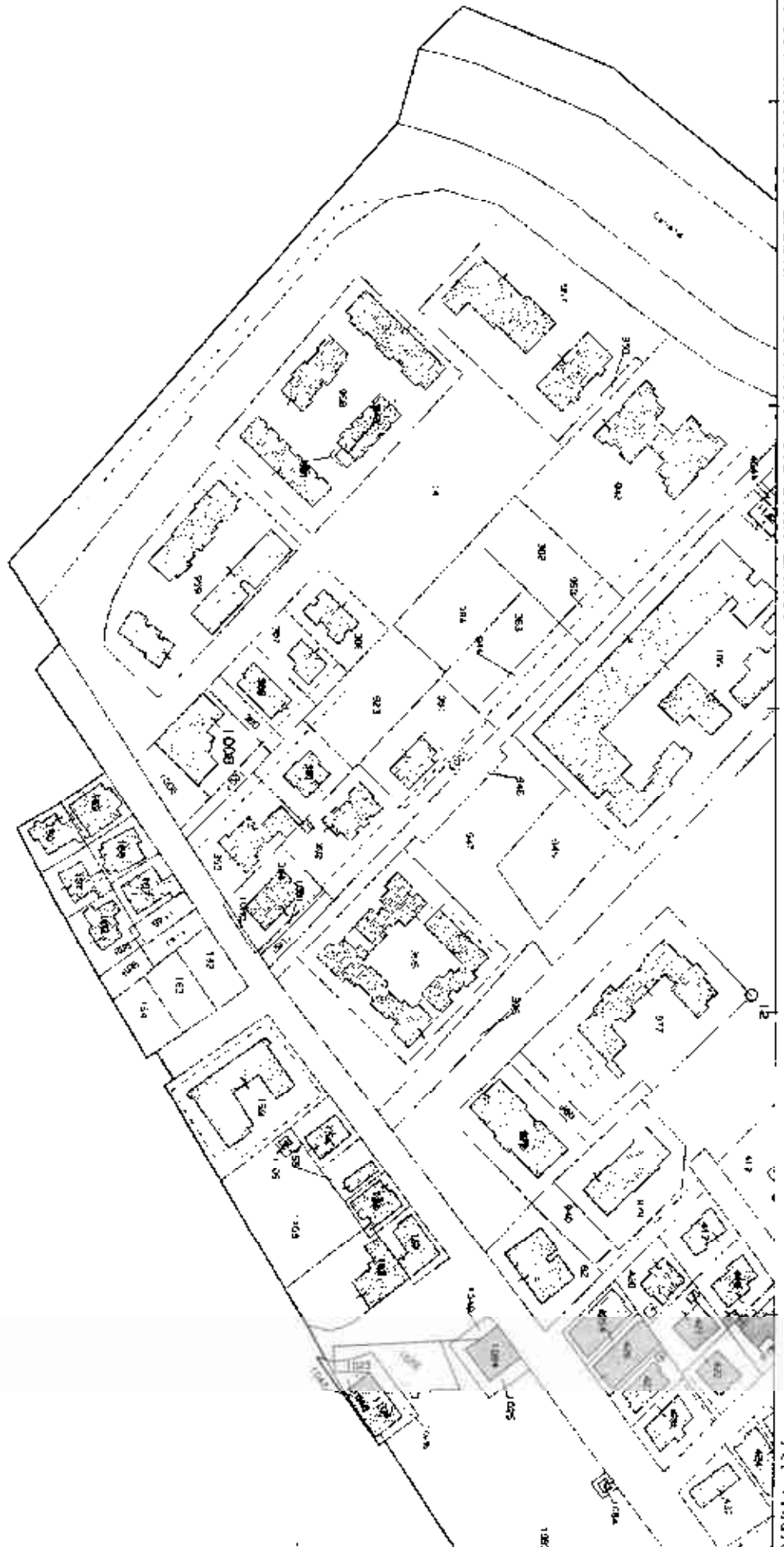
**Catasto Terreni** Foglio: **41** Particella: **1008**

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Destur	Dominicale	Reddito	Aggario	
1	41	1008			ENTE URBANO	86 30					TIPO MAPPALE del 03/12/1998 n. 1616.4/1998 in atti dal 03/12/1998

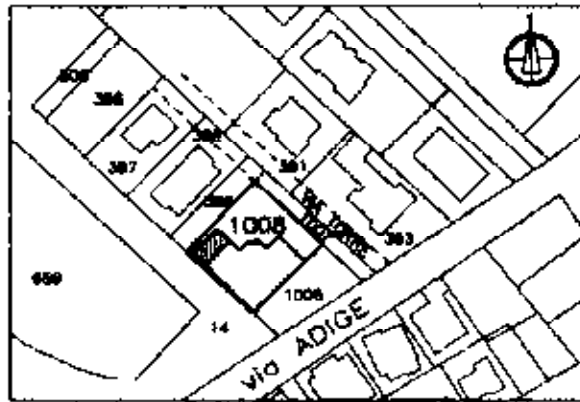
Notifica

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di VENEZIA** Richiedente: **STEVANATO**

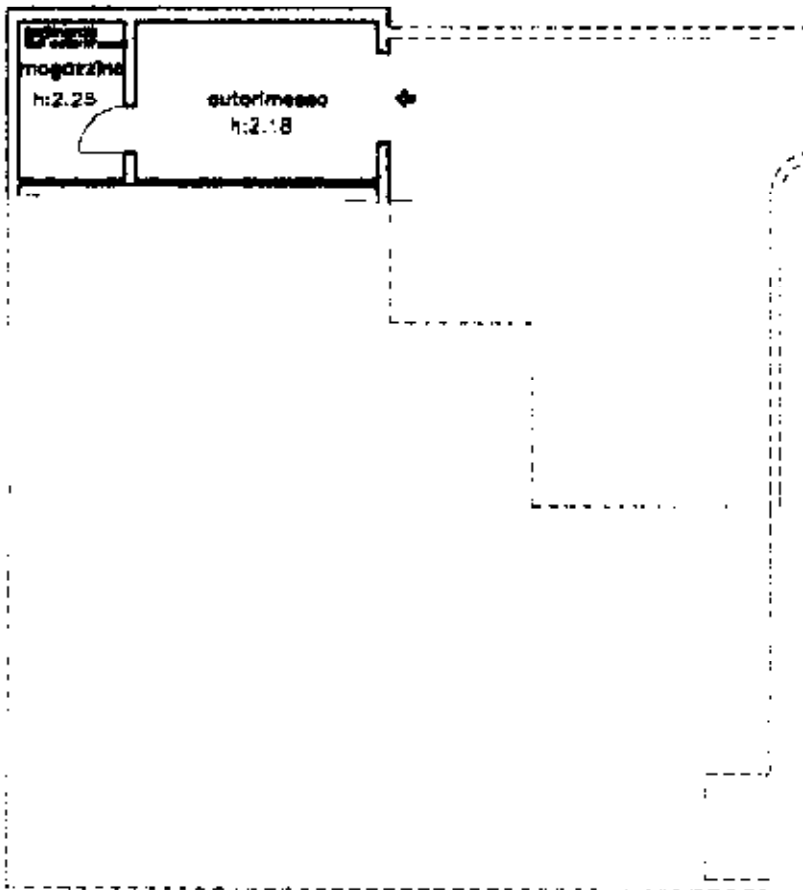




Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via TORRE civ. 1



ESTRATTO DI MAPPA scala 1:2000  
Comune di Caorle  
Fg. 41 mapp. 1008



PIANTA PIANO INTERRATO

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:1

Dichiarazione di N.C.   
Pianimetria di u.i.u.

Compilata dal ING. ROBERTO BISIOL  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 12/01/1999 - Data trascritto in ruolo de 12/01/2001 ING. ROBERTO BISIOL ING. EMERITA STEVANATO  
Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1  
della provincia di VI n. 1257

MODALITÀ  
F. tip. 200/487

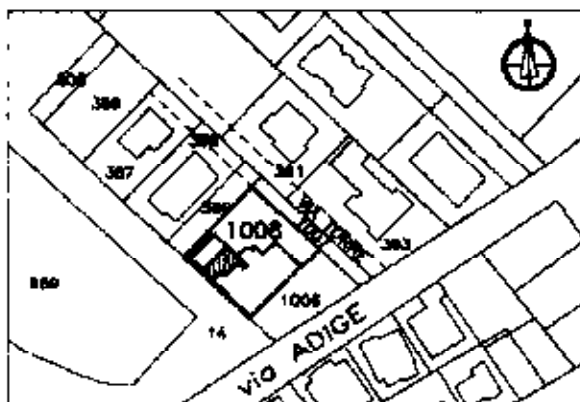


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

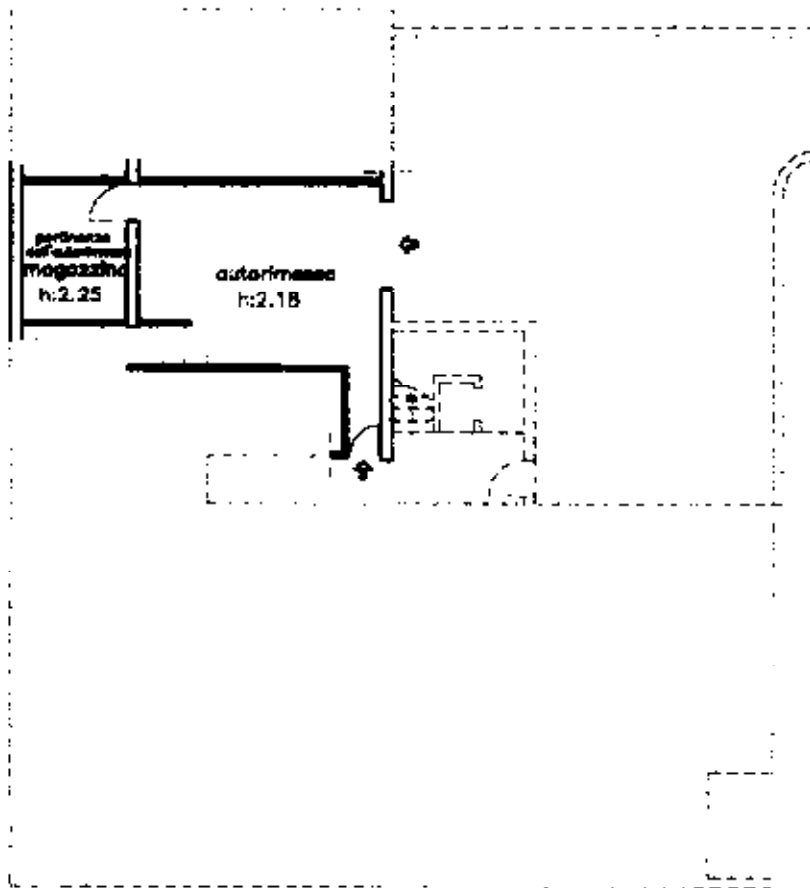
MOD. 8N

11/21  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via TORRE civ. 1



ESTRATTO DI MAPPA scala 1:2000  
Comune di Caorle  
Fig. 41 mapp. 1008



PIANTA PIANO INTERRATO

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:1

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione  
tima Planimetrie in atti

Compilata dal ING. ROBERTO BISIOL  
(Titolo: cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
ita presentazione: 12/01/1999 - Data: 13/04/2011 - n. VE0101268 - Richiedente STEVANATO  
n. scheda: 41 Fornato di acq.: A4 (2 fogli) di scala: 1:1 n. 125  
n. sub. 0



MODULARIO  
F. no. 1000 497

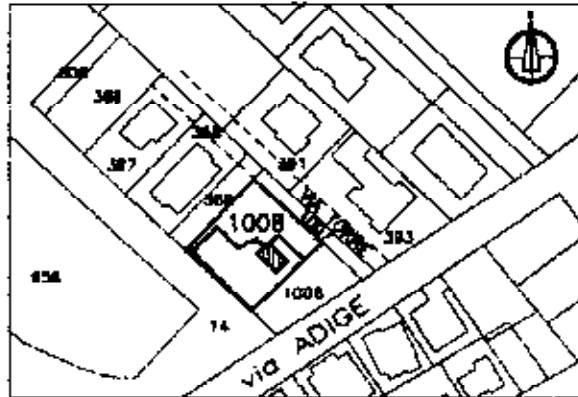


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

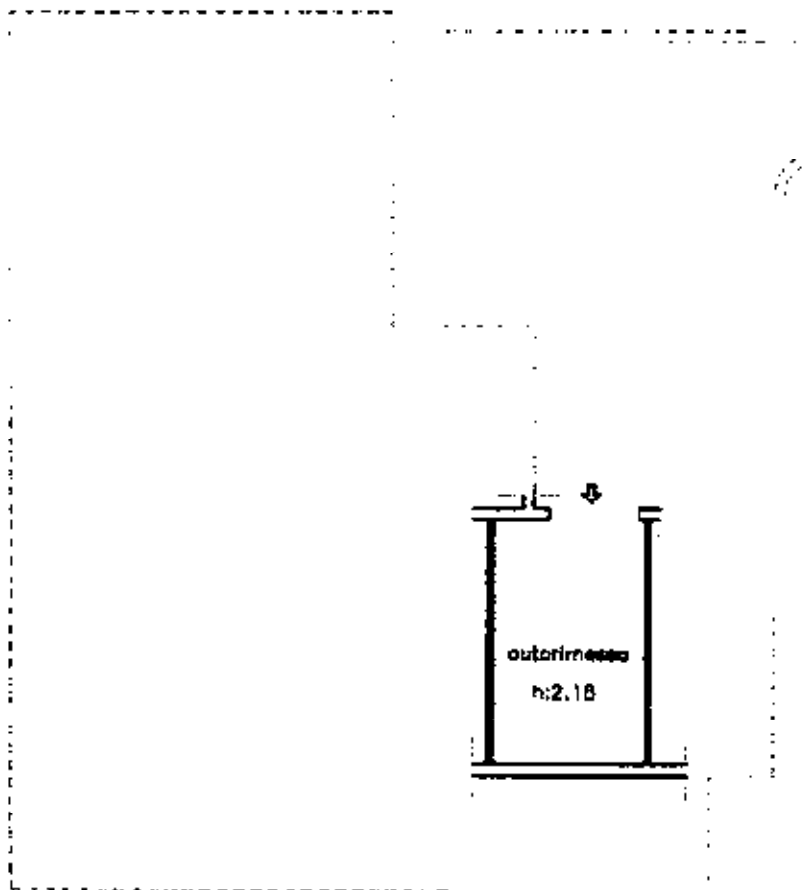
MOD. BN

1000  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE via TORRE civ. 1



ESTRATTO DI MAPPA scala 1:2000  
Comune di Caorle  
Fig. 41 mapp. 1000



PIANTA PIANO INTERIATO

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Pianta Planimetria in situ

Compilata dal ING. ROBERTO BISOL  
(Il loro cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

MA PRESENTAZIONE: 12/01/1999 - Data: 15/04/2004 de DI INGEGNERI di VENEZIA  
di schede 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatto di scala: 1:1 1257  
n. 1008 sub 1



MODULARITÀ  
Fig. n. 107



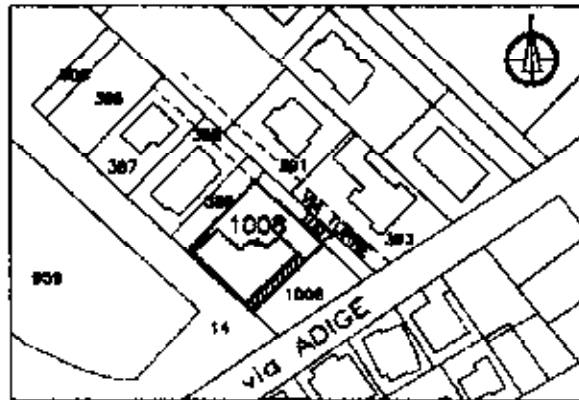
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EM

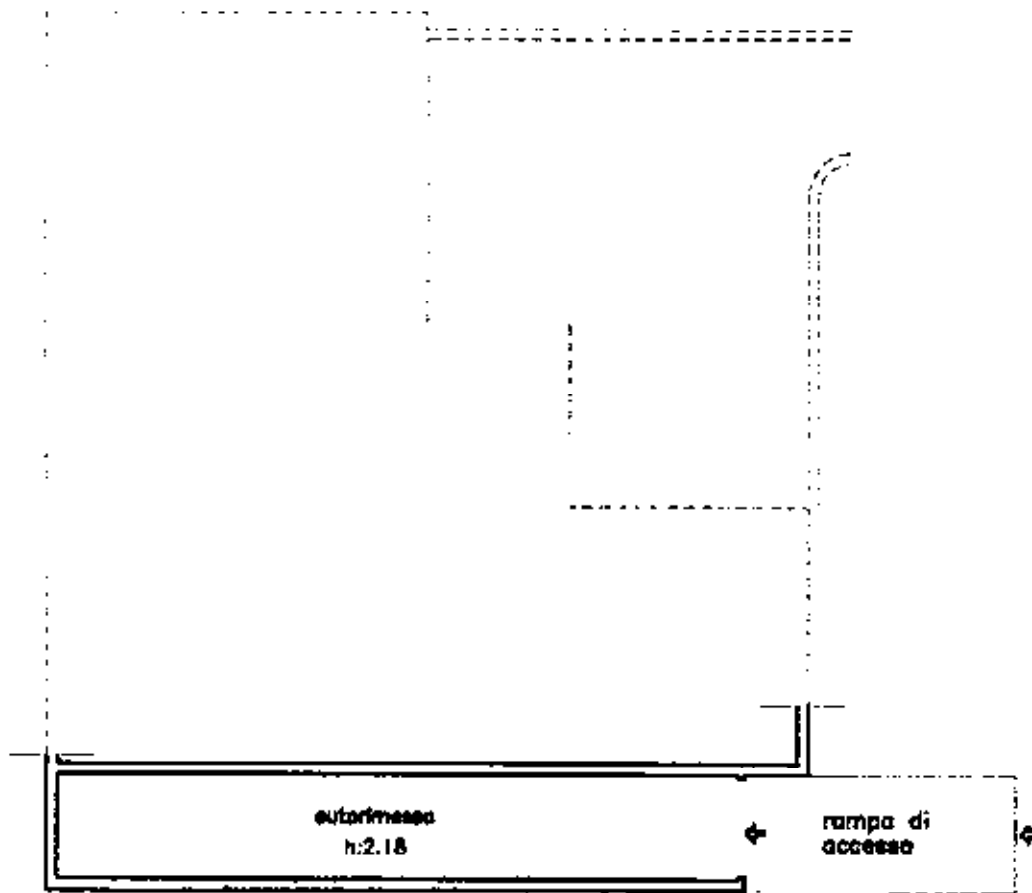
It.  
200

Planimetria di u.r.v. in Comune di **CAORLE** ..... via **TORRE** .....

civ. 1.



ESTRATTO DI MAPPA scala 1:2000  
Comune di Caorle  
Fig. 41 mapp. 1008



PIANTA PIANO INTERRATO

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C.   
Il presente planimetria in attuazione

Compilata dal **ING. ROBERTO BISIO**  
(Titolo: cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

ita presentazione: 12/01/1999 - Data: 13/04/2011 - **VENDITORE RENZO STEVANATO**  
il scheda: II - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1  
della provincia di ..... n. **1257**

MODULARIO  
P. Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

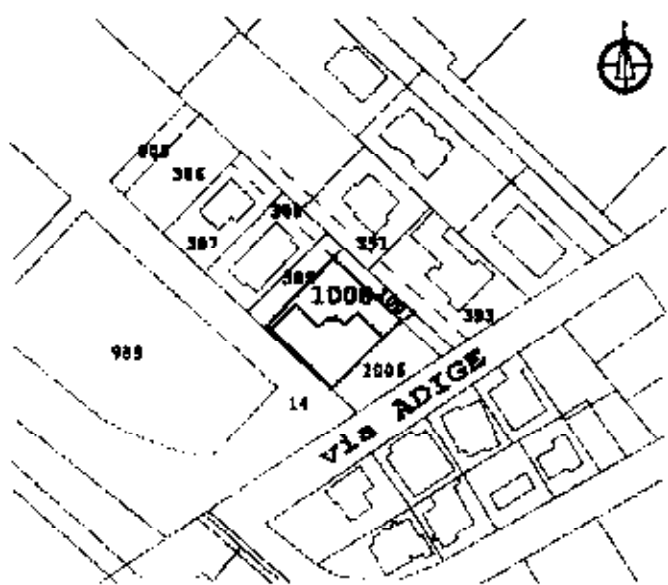
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Comune <u>Caorle</u>	C.T. Sez.	Fgl. <u>41</u> Mapp. <u>1008</u>
Via/piazza <u>Via Torre</u> n. <u>1</u>	C.E.U. Sez.	Fgl. <u>41</u> Mapp. <u>1008</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2.000</u>	Tipo mappale n. <u>15844</u> del <u>23/10/98</u>



Urban Projecting, e. Cassa degli Stati, P.V.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. n. <u>12/01/1999</u> - Data: <u>13/04/2011</u> - c. <u>VE0101273</u> - Richiedente <u>STEVANATO</u> Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. n. <u>12/01/1999</u> - Data: <u>13/04/2011</u> - c. <u>VE0101273</u> - Richiedente <u>STEVANATO</u>	L'operatore	IL TECNICO <u>04/01/1999</u> Data <u>Roberto Anselmi</u> firma e timbro
---	-------------	---

...tima planimetria in atti  
...ita presentazione: 12/01/1999 - Data: 13/04/2011 - c. VE0101273 - Richiedente STEVANATO  
...boda I di ...

MODULARIO  
F. Caristic 492



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 G

Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

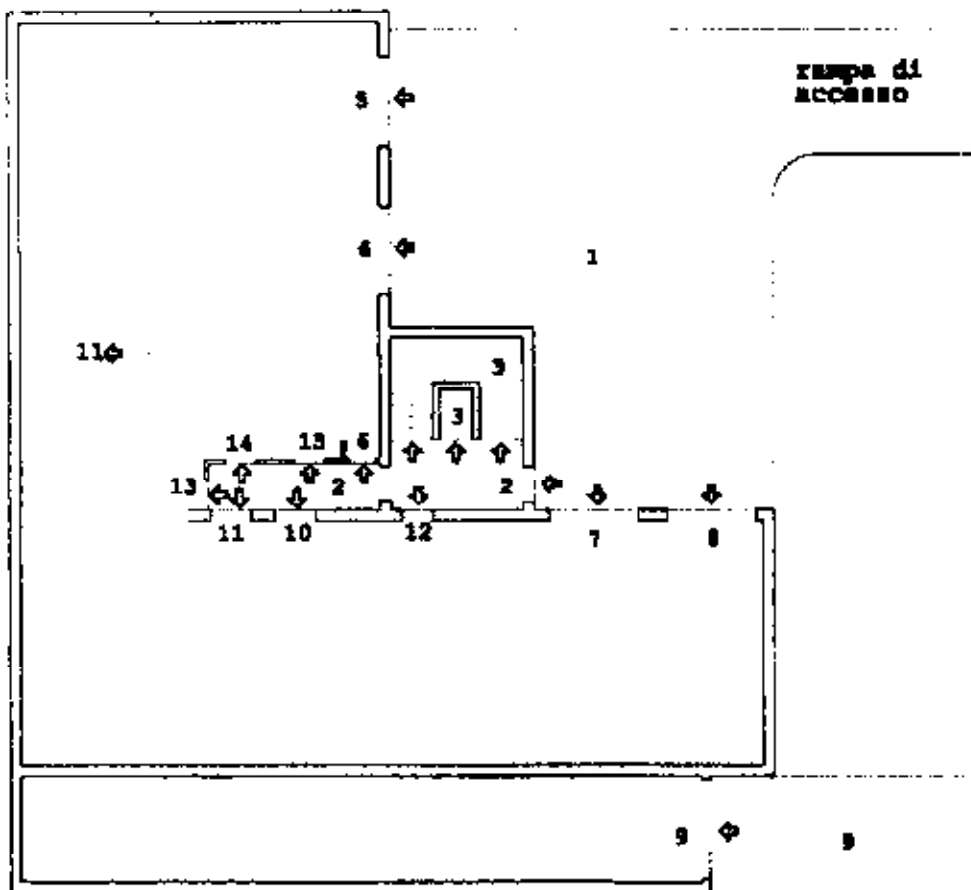
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
Caorle		41	1008	15844	23/10/1996

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 20



PIANTA PIANO INTERRATO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

04/01/1999

*Roberto...*  
firma e timbro

MODULARIO  
F. - Categoria - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 C

Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

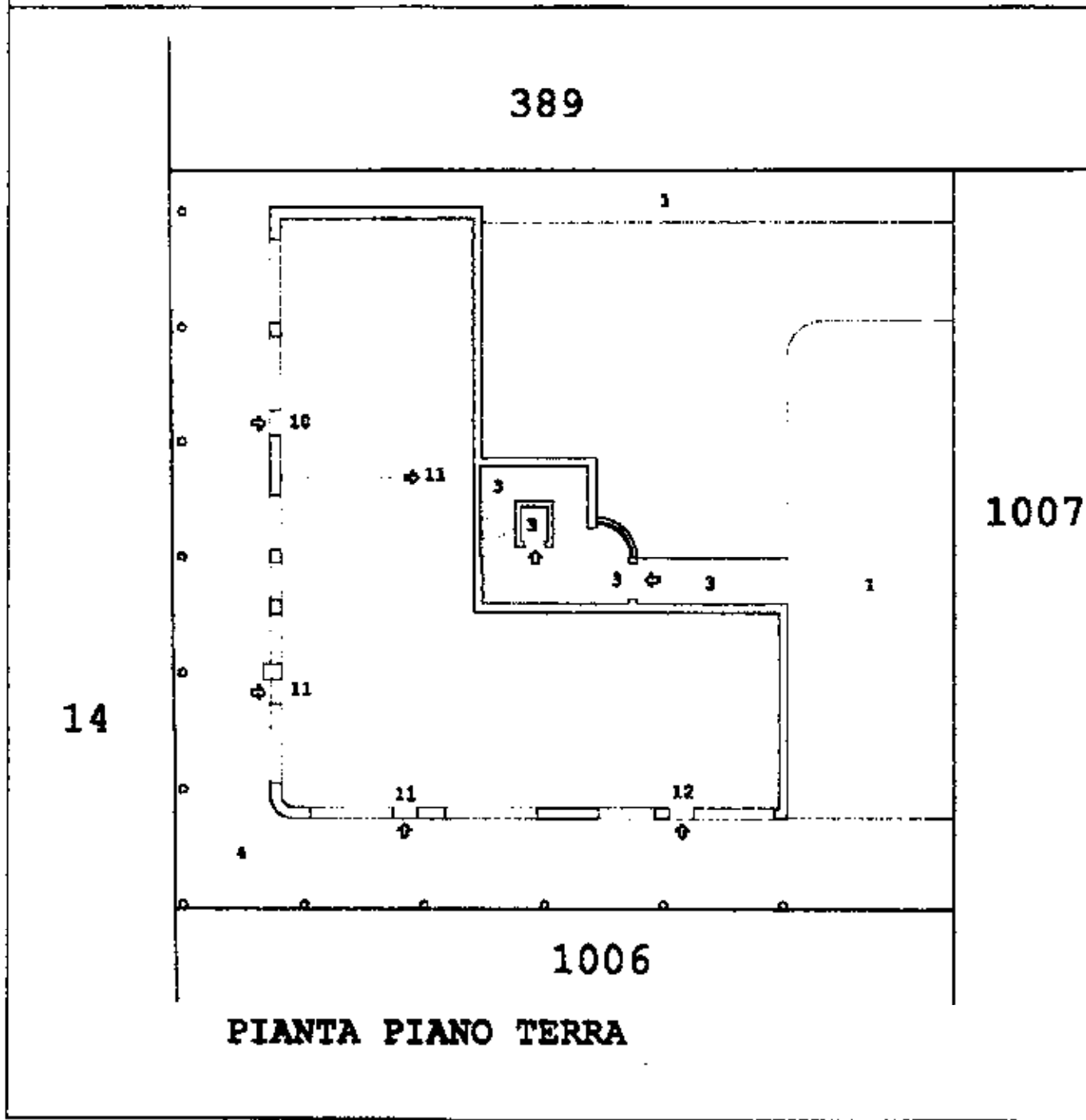
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
<u>Caorle</u>		<u>41</u>	<u>1008</u>	<u>15844</u>	<u>23/10/1991</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 20



PIANTA PIANO TERRA

Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

06/01/1999

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. n. VE0101273 - Richiedente STEVANATO

*Roberto Minicini*  
Firma e timbro

ca presentazione: 12/01/1999 - Data: 13/04/2011 - n. VE0101273 - Richiedente STEVANATO

Mod. EP/2 C - F. - Categoria - 432

Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

MODULARIO  
F - Catastro - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CE

Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

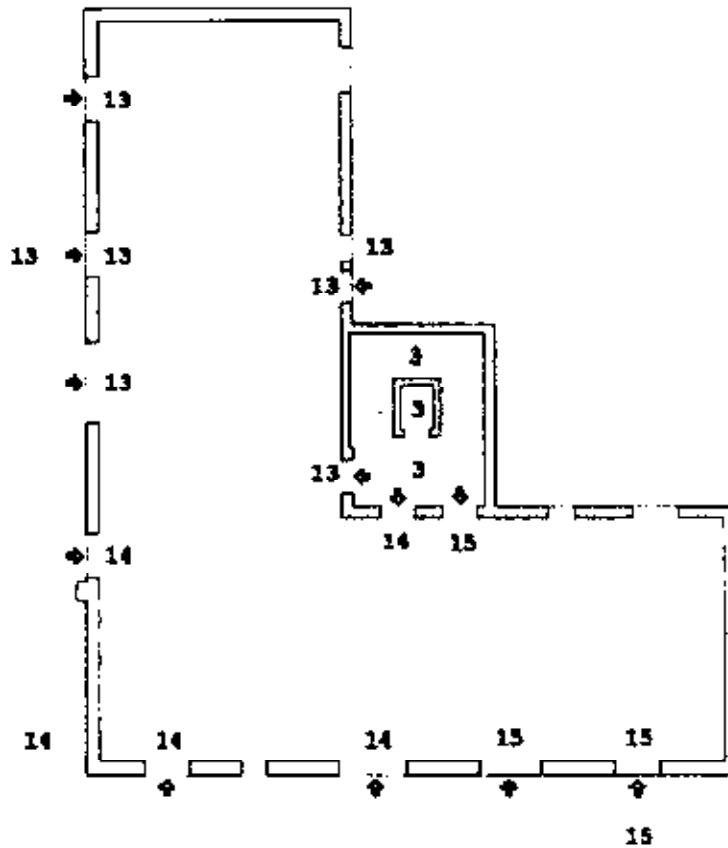
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 3 di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
<u>Coorle</u>		<u>41</u>	<u>1008</u>	<u>15844</u>	<u>23/10/1998</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 200



**PIANTA PIANO PRIMO**

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

06/02/1999

*Roberto Priest*  
Sirma e Sirota

Ultima modifica in atti

ta presentazione: 12/01/1999 - Data: 13/04/2011 - N. VE0101273 - Richiedente STEVANATO

cheda 4 di Annotato di cognato (2012) - EP/2 - Scala: 1:1

MODULARIO  
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 C

Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

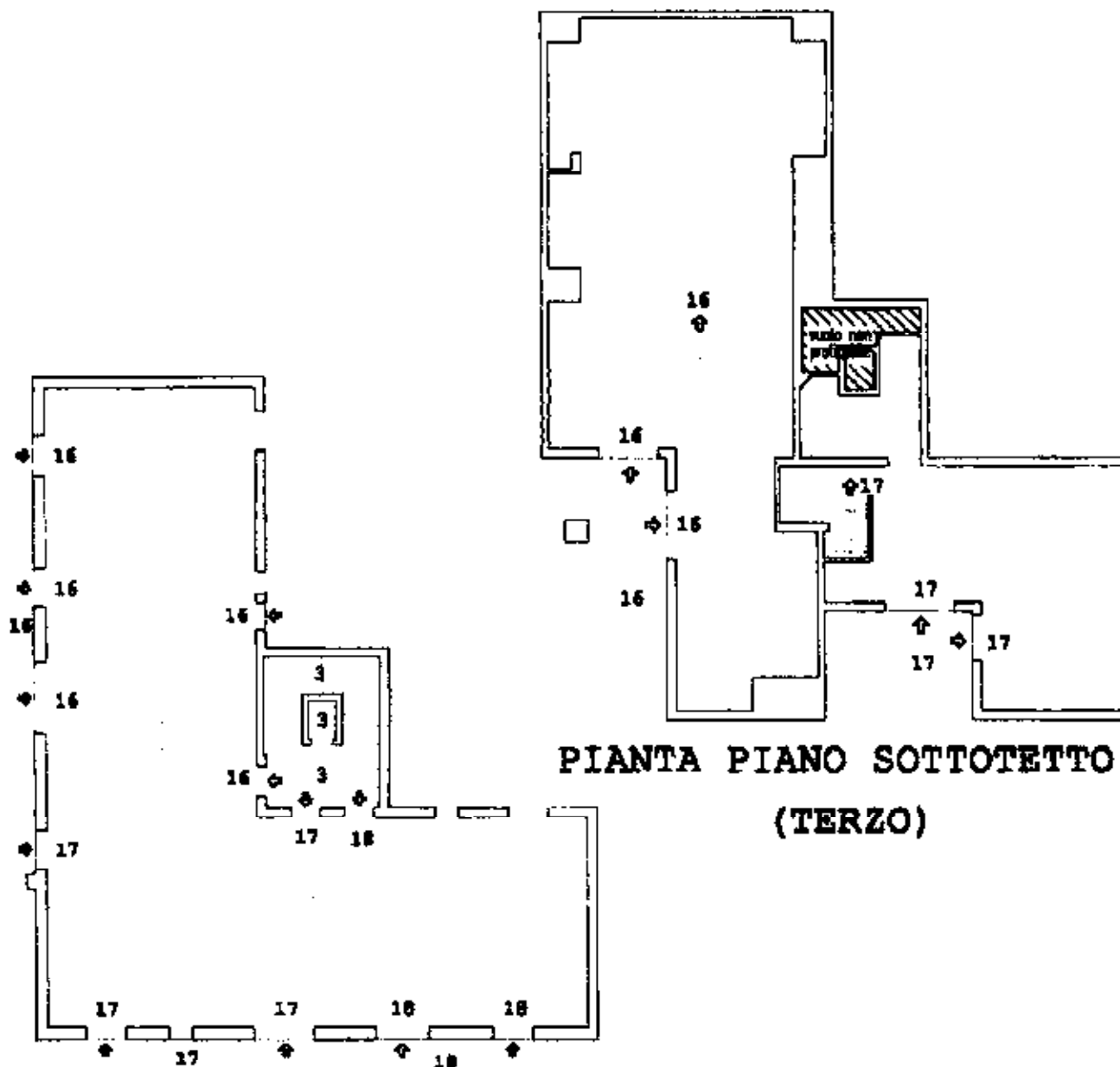
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 4 di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa e n.	da
Caorle		42	1008	15844	23/10/1998

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 20



PIANTA PIANO SOTTOTETTO  
(TERZO)

PIANTA PIANO SECONDO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

04/01/1999

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

data

Acc. Pubblicazione: 12/01/1999 - Data: 13/04/2011 - N. VE0101273 - Richiedente STEVANATO

Formulato e sostituito dal mod. EP/2 prot. - Fornato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1

*Roberto Prus*  
firma e timbro

Linea Planimetria in atti  
da present  
beda 5 di



MOD. ARRO  
P. Catania - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Venezia

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 2

Cognome		Servizio		Foglio	Numero	Tipo mappa n. del			
Coerle				41	1008	15844		23/10/1998	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
1008	1	Via Torre			1	SI-T			B.C.N.C. ai sub 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 (comp. al piano Sd e al P.T.)
1008	2	Via Torre			1	PSI			B.C.N.C. ai sub 6-10-11-12-13-14-15-16-17-18 (impres. e ch. imp.)
1008	3	Via Torre			1	T			B.C.N.C. ai sub 13-14-15-16-17-18 (comp. pe. ch. nale P.T., impres. al P.T., vano scale, ascensore)
1008	4	Via Torre			1	T			B.C.N.C. partic. ced. un. pubblica
1008	5	Via Torre			1	SI			autorimessa con mag. p.
1008	6	Via Torre			1	SI			autorimessa con mag. p.
1008	7	Via Torre			1	SI			autorimessa con mag. p.
1008	8	Via Torre			1	SI			autorimessa con mag. p.
1008	9	Via Torre			1	SI			autorimessa con mag. p.
1008	10	Via Torre			1	SI-T			negozio al P.T., mag. p. in corso di costr.
1008	11	Via Torre			1	SI-T			negozio al P.T., mag. p. in corso di costr.
1008	12	Via Torre			1	SI-T			negozio al P.T., mag. p. in corso di costr.
1008	13	Via Torre			1	SI-T			appartamento al P.T., rip. st. g. al P.S.I. (in corso di costruzione)
1008	14	Via Torre			1	SI-T			appartamento al P.T., rip. st. g. al P.S.I. (in corso di costruzione)

<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b> Protocollo <i>Stevanato</i> Sostituito in presenza mod. EP/3 prot. n. <i>101273</i> del <i>13/09/2011</i>		L'operatore  	IL TECNICO Data <i>04/10/1998</i>  Firma o timbro
---	--	---------------------	--



Ufficio Tecnico Erariale di Venezia 2

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 2 di 2

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.		del		
Cavale			41	1008	15.844		13/10/1998		
Numero	Sub	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	stabile	int.	DESCRIZIONE
1008	15	Via Torre			1	1°			di costruzione) appartamento al P.1, ripartito in 3 stigli al P.1 (in corso di costruzione)
1008	16	Via Torre			1	2°			di costruzione) appartamento al P.2, ripartito in 3 stigli al P.2 (in corso di costruzione)
1008	17	Via Torre			1	2°			di costruzione) appartamento al P.2, ripartito in 3 stigli al P.2 (in corso di costruzione)
1008	18	Via Torre			1	2°			di costruzione) appartamento al P.2, ripartito in 3 stigli al P.2 (in corso di costruzione)

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

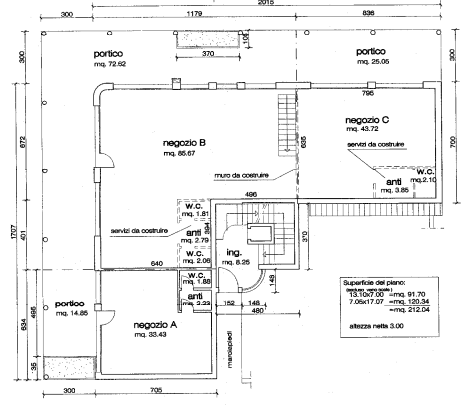
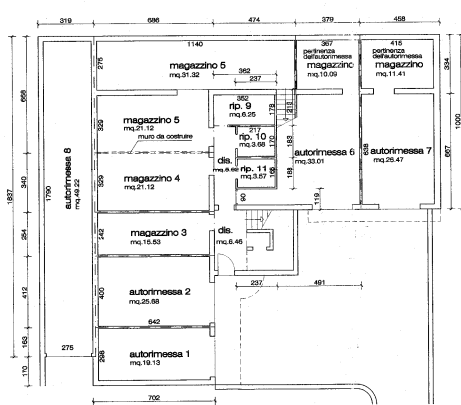
L'operatore

IL TECNICO

Protocollo in atti  
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. n. VE0101273 - Richiedente STEVANATO  
Data presentazione: 12/01/1999 - Data: 13/04/2011 - n. VE0101273 - Richiedente STEVANATO  
Foglio 7 di 7 - Mod. EP/3 - n. 44 (21/01/1999) - Formato: A4 - Scala: 1:1

04/11/1999  
M.lli

linee e timbro



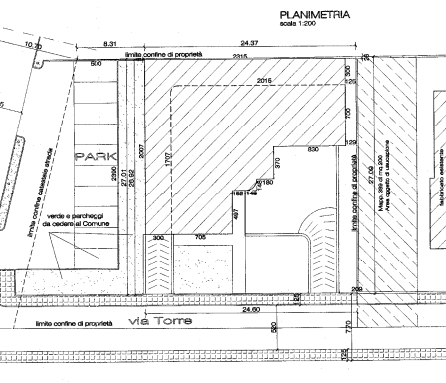
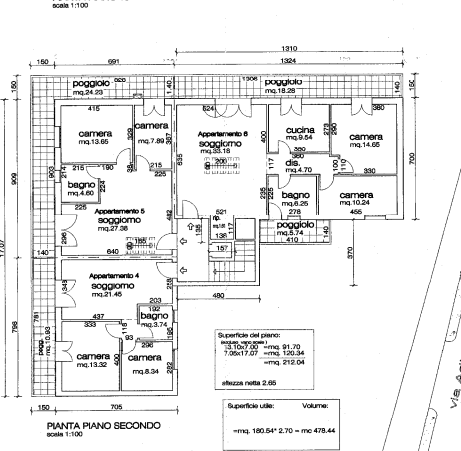
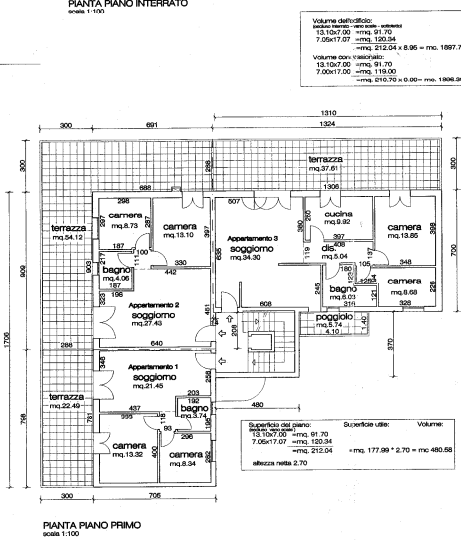
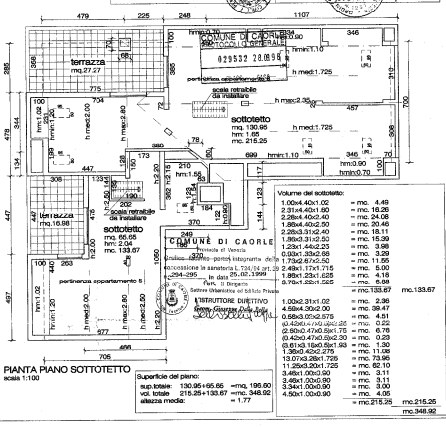
**Roberto Bisoli Ingegnere**  
Via 4 Novembre 13  
50073 S. Biagio  
Tel. 0421-54944

Comune: CAORLE 7000,00 + 14997,300  
Scale: 1:100

Proprietario: PAVUSI s.a.s. di Ilenia Bronzini & C.  
con sede in Caorle, via Torre n.2  
Data: 07/09/1998

Progetto: SALVINO DI EDIFICIO  
a scopo di abitazione e servizi

Per il Constatante: DAL. LEONARDO TAVOLLO G.E. (Stampa)  
Progettista: Ing. ROBERTO BISOLI (Stampa)





**CITTÀ DI CAORLE**



www.comune.caorle.ve.it

**SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - COMMERCIO**

Dirigente Responsabile arch. Giannino Furlanetto

**Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata**

Responsabile Procedimento: arch. Marina Pasqualini

Responsabile Istruttoria: arch. Valeria Passariello

tel. 0421-219218 -212

Segreteria tel. 0421 219215

e-mail urbanistica@comune.caorle.ve.it

orario di apertura al pubblico

**LUN. – MER. – VEN. dalle ore 9,30 alle ore 12,30**

**MAR. – GIO. dalle ore 16,00 alle ore 17,00**



Prof. n. **00013174**

Caorle, **12 APR. 2011**

Risp. a protocollo del 04/04/2011 n. 0011822 P.E.C.

**OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica**

Area sita in Caorle ai mappali 1006, 1007, 1008 del fg. 41.

### IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta dell'arch. SANDRO STEVANATO, CTU incaricato dal Tribunale di Venezia per la procedura fallimentare della PAYUSI S.A.S. di Ileno Bronzin &C., presentata in data 04/04/2011;
  - Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 recante il "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
  - Visto il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2644 del 27.04.1990 ed entrato in vigore il 1° Luglio 1990;
  - Visto il Piano di Assetto del Territorio – P.A.T. – adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 15/09/2010, oggi in salvaguardia;
- Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 3359 del 30.12.2010, e vigente dal 02.04.2011;
- Visti gli Atti d'Ufficio;

**certifica**

U:\Cart\_urb\edu caorle copolugo\F41\_1006\_1007\_1008.doc

VP

**30021 CAORLE (VE) – VIA ROMA 26 – Tel 0421 219111 Fax 0421 219300**

**C.F. / P.IVA 00321280273**

Informative ai sensi del D.LGS. 196/03: i dati acquisiti sono utilizzati esclusivamente dal Comune di Caorle per la gestione della pratica oggetto della presente comunicazione; la gestione dei dati è manuale e informale; i dati potranno essere comunicati a soggetti terzi solamente nei casi previsti dalla legge e nell'esclusivo ambito della gestione della pratica. Vi competono tutti i diritti previsti dall'art. 7, D.LGS. 196/03. E' possibile chiedere al Responsabile del trattamento, Dirigente del Settore scrivente, con sede per motivi di carica presso il Comune di Caorle - Via Roma 26, la correzione, l'integrazione dei propri dati e, nonchè, la cancellazione ed il blocco.

- che l'area sita in Caorle, censita catastalmente ai mappali 1008, 1006 del foglio 41, ricade nella Z.T.O. C2/8 "ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE"(Allegato A: estratti N.T.A. di P.R.G. artt. 11 e 15);
- che l'area censita catastalmente ai mappali 1008, 1006 del foglio 41, fa parte del piano di lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 295 del 01.08.1984 e successiva deliberazione consigliere n. 14 del 11.02.1985, piano convenzionato con atto n. 31344 di Rep. del 27.02.1986 del notaio dr. Bordieri Carlo di Jesolo. Pertanto la possibilità di interventi edilizi è regolamentata dalle norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo.
- che l'area sita in Caorle, censita catastalmente al mappale 1007 del foglio 41, ricade all'interno della Z.T.O. B1/11 "ZONA RESIDENZIALE TURISTICA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO " e, di fatto, costituisce sede viaria denominata Via Torre
- che l'area in oggetto è all'interno di "AMBITO NATURALISTICO DI LIVELLO REGIONALE" ai sensi dell'art. 19 del P.T.R.C vigente (Allegato B: estratti art. 6 comma 4 e art. 21 delle N.T.A. di P.A.T.);
- che ai sensi dell'art. 5 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione di P.R.G.'90, i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., e quelli da costruire, determinano sul territorio la superficie fondiaria ad essi corrispondente, stabilita dall'indice di utilizzazione fondiaria caratteristico di ogni zona.

Le nuove concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di un atto di vincolo esteso sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da edificare.

Per le superfici utili esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestata contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore dell'indice di utilizzazione fondiaria indicato per la zona corrispondente.

Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del P.R.G., deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori; a tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo;

- che ai sensi del P.T.C.P. approvato con DGR Veneto n. 3359/2010, i mappali indicati ricadono in aree a "Rilevanza del fenomeno di subsidenza da alta ad altissima" - (isoipsa 1 m slm) e in aree a "Pericolosità idraulica" riferita ai P.P.A.I. adottati o P.P.A. approvati ai sensi del citato PTCP (Allegato C: art. 15, 16 e 61 delle NTA del P.T.C.P.).

Il Certificato conserva validità di un anno dalla data del rilascio, salvo che nello stesso periodo non intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti nel territorio.

Il presente si rilascia in carta uso legale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001



**IL DIRIGENTE**  
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata  
(arch. Giannina Furlanetto)



Ministero delle Infrastrutture e delle Politiche Territoriali  
**MARCA DA BOLLO**  
 €14,62  
 QUATTORDICI/62  
 Entrata  
 00015000 00000100 00000001  
 00053018 23-08-2010 11-11-14  
 0001-00009 772937571004324  
 IDENTIFICATIVO - 01090906530962



**ART. 11 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE**

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali.

Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell' U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

**ART. 15 ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE DI NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)**

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.

In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti; i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:

- 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;
- 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;
- 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;
- 4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;
- 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabella delle zone C2 di seguito allegata.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.

Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

- a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;
- b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;
- c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;
- d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

**1) Distanza dal confine:**

per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5.

La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

**2) Distanza dalla strada:**

ove non sia specificatamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

- a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;
- b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

**3) Distanza tra fabbricati:**

non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possano essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblica, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile; tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.



ALLEGATO B

**Art. 4 delle N.T.A. P.A.T. - Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore**

1. Il PAT individua i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

OMISSIS

AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

Vincoli

4. Il PAT individua le aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del PIRC 1992.

**art. 21 delle N.T.A. P.A.T. - DISPOSIZIONI PARTICOLARI (estratto)**

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della Lr. 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui ai precedenti CAPC I - (Vincoli da Art. 5 ed Art. 7 - Invarianti, da Art. 8 ed Art. 12). Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati prima della data di adozione del PAT.

OMISSIS

**ART. 15 Rischio Idraulico**

ALLEGATO C

OMISSIS

### Prescrizioni

16. Fino al recepimento nei PAT/PATI delle direttive sopra riportate qualsiasi intervento, che possa recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, da realizzare in attuazione di previsioni urbanistiche che non siano state preventivamente assoggettate alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 3637 del 13.12.2002, così come modificata dalle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007, dovrà prevedere la totale compensazione della impermeabilizzazione del suolo mediante idonee misure tecniche da definire, caso per caso, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica anche alla luce delle linee guida riportate in appendice.
17. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, ovvero fino all'adozione del PAT con previsioni di uguale o maggiore tutela, non potranno essere assentiti interventi che comportino riduzione della capacità di invaso. Qualsiasi riduzione di invaso dovrà avvenire solo a fronte di idonea compensazione, da effettuarsi con riferimento alle "Linee Guida" in appendice alle presenti NTA, previa intesa con il competente Consorzio di Bonifica.

### **Art. 16. Rischio da mareggiate e difesa della costa**

1. Il PTCP, anche alla luce delle specifiche analisi condotte dal PPE, riconosce la rilevanza strategica della difesa del territorio dall'ingressione del mare e della erosione degli arenili causato dalle mareggiate, anche in considerazione della rilevanza ambientale e dell'importanza sociale ed economica delle attività ricreative e turistiche connesse agli arenili e alla loro fruizione, definisce i seguenti obiettivi:
  - difendere l'attuale linea di costa e riformare gli arenili erosi dalle mareggiate nei tratti non protetti da opere di difesa a mare;
  - ridurre gli squilibri nella distribuzione delle sabbie determinati dalla realizzazione di opere di difesa;
  - preservare la geomorfologia della costa ed in particolare degli elementi che costituiscono difesa naturale dalle mareggiate;
  - contrastare la subsidenza dei suoli lungo la costa minimizzando e compensando la componente dovuta a processi naturali.

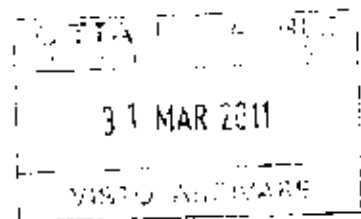
### Prescrizione

5. Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, e con le modalità di cui al precedente comma, va tutelata la funzione di difesa dall'ingressione nell'entroterra delle mareggiate costituita, in virtù del loro profilo altimetrico, dalle dune e dai sistemi di dune. Fatte salve ulteriori normative di maggior tutela, sono ammessi gli interventi che non riducano la funzione di difesa dall'ingressione delle mareggiate nell'entroterra, non è quindi consentito l'abbassamento, la rimozione o l'interruzione dei residui dunali esistenti, ancorché già totalmente o parzialmente spianati.

### **Art. 61. Misure di salvaguardia e disciplina transitoria**

1. Dalla data di adozione del PTCP si applicano nei confronti dei procedimenti edilizi le misure di salvaguardia previste dall'articolo 29 della LR 11/2004 e s.m.i., con riferimento ai contenuti del PTCP contraddistinti come Prescrizioni.
2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 6, comma 2, delle presenti NTA, nelle more dell'approvazione del PTCP gli strumenti urbanistici, e le relative varianti, adottati prima dell'adozione del PTCP non necessitano di adeguamento al PTCP medesimo.





AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI CAORLE

Ufficio Edilizia Privata

**OGGETTO: Richiesta situazione pratica edilizia "Payusi s.a.s. di Ileno Bronzin & C".**

\*\*\*

**PREMESSO**

- che in data 06/05/2010 con n. 188/2010 il Tribunale di Venezia ha emesso la sentenza dichiarativa del fallimento della "Payusi S.a.s. Di Ileno Bronzin & C."
- che risultano esistenti agli atti della Vostra amministrazione:
  - C.E. n. 100/89 in data 10.06.1989 rilasciata alla ditta MOPRA S.A.S. di Bozza Angelo;
  - C.E. n. 170/90 in data 19.12.1990 rilasciata alla ditta Martinelli Rita;
  - C.E. n. 151/91 in data 24.09.1991 rilasciata alla ditta Martinelli Rita;
  - Voltura C.E. n.26912/3104 in data 04/12/1991 alla "Payusi di Ileno Bronzin s.a.s.";
  - Ordinanza Sindacale n. 66 in data 15/04/1993 per sospensione lavori;
  - Ordinanza Sindacale n.95 un data 14/06/1993 per revoca della C.E. n. 151/91;
  - In data 17/11/1993 il Commissario Straordinario ha emesso il provvedimento con il quale si dava atto del parziale annullamento della C.E. 151/91 per la parte riguardante il mapp. 389 del Fg. 41 e si specificava di inoltrare all'ufficio competente la documentazione al fine della determinazione della sanzione pecuniaria per annullamento parziale della C.E. 151/91 per effetto dell'usucapione del mapp. 389 Fg. 41;
  - Condono edilizio, ex art. 39, Legge 23.12.1994 n.724, Pratica di condono n. 295, con Concessione in Sanatoria esclusivamente delle opere abusivamente eseguite, rilasciata a "Payusi S.a.s." in data 11/03/1999;
  - Certificato di Abitabilità in data 11/03/1999 rilasciato in contemporanea alla Concessione in Sanatoria in quanto riferito esclusivamente alle stesse opere abusivamente eseguite oggetto di condono;
  - Determinazione della Sanzione pecuniaria determinata dalla Provincia di Venezia - Ufficio Urbanistica e beni Ambientali con nota n. 59303/02 di prot. Del 21/08/2002;
  - Provvedimento dirigenziale n. 38005 di Prot. Del 18/09/2002.

**CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

il c.t.u. arch. Stevanato ha la necessità, al fine dell'espletamento dell'incarico, di conoscere l'attuale situazione di legittimità urbanistica ed edilizia relativa all'immobile sito in:

CAORLE - VE. - FG. 41,

mapp.1006 di mq. 310;

mapp.1007 di mq. 140;

mapp.1008 sub. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

proprietà della "Payusi s.a.s. di Ileno Bronzin & C".

con sede in Caorle VE in via Torre civ.2 - c.f. 02541490278

**ED PARTICOLARE CONOSCERE**

1. se vi sia agli atti dell'amministrazione ulteriore documentazione legittimante l'immobile oltre a quella indicata in premessa;

2. se l'elaborato grafico facente parte integrante del condono edilizio, ex art. 39, Legge 23.12.1994 n.724, Pratica di condono n. 294-295, rilasciata a "Payusi S.a.s." in data 11/03/1999, **rappresenta quanto risulta sanato amministrativamente dell'immobile**, (con particolare riferimento alle altezze interne indicate - P.T. altezza netta 3,00 mt.; P.1° altezza netta 2,70 mt.; **P.2° altezza netta 2,65 mt.**; Sottotetto altezza media 1,77);

3. per quali unità immobiliari sia stato rilasciato il certificato di Abitabilità dell'11/03/1999 con riferimento all'immobile a Caorle in via Torre 1 censito al N.C.E.U. come segue:

- Comune di Caorle - Fg. 41 in ditta:

▪ Soc.PAYUSI di Bronzin Ileno & C. S.a.s. con sede in Caorle (prop.1000/1000)

o mappale 1008	sub. 5	Cat. C/6 Cl.	9 Consistenza	37 m2	Sup. Cat.mq	= R. E. 97,46
o mappale 1008	sub. 6	Cat. C/6 Cl.	9 Consistenza	43 m2	Sup. Cat.mq	= R. E.113,26
o mappale 1008	sub. 7	Cat. C/6 Cl.	9 Consistenza	26 m2	Sup. Cat.mq	= R. E. 68,48
o mappale 1008	sub. 8	Cat. C/6 Cl.	9 Consistenza	19 m2	Sup. Cat.mq	= R. E. 50,04
o mappale 1008	sub. 9	Cat. C/6 Cl.	9 Consistenza	49 m2	Sup. Cat.mq	= R. E. 129,06
o mappale 1008	sub. 10	in corso di costruzione				
o mappale 1008	sub. 11	in corso di costruzione				
o mappale 1008	sub. 12	in corso di costruzione				
o mappale 1008	sub. 13	in corso di costruzione				
o mappale 1008	sub. 14	in corso di costruzione				
o mappale 1008	sub. 15	in corso di costruzione				
o mappale 1008	sub. 16	in corso di costruzione				
o mappale 1008	sub. 17	in corso di costruzione				
o mappale 1008	sub. 18	in corso di costruzione				

4. quali siano stati i costi sostenuti dalla Payusi s.a.s. di Ileno Bronzin & C. per i contributi di costruzione, urbanizzazione primaria e secondaria;

5. se vi siano delle convenzioni di lottizzazioni stipulate dalla società fallita o dai soci illimitatamente responsabili con il comune di Caorle, con particolare riguardo alla cessione gratuita di aree destinate ad uso pubblico (*verde, parcheggi*);

6. ~~quali siano~~ quali siano le conseguenze, in termini di rilascio dei certificati di agibilità e abitabilità e comunque di agevole vendita delle unità immobiliari, derivanti dalla mancata cessione gratuita delle aree di cui alle lottizzazioni appena sopra menzionate (*per esempio per effetto dello scioglimento ex articolo 72 legge fallimentare dalla convenzione di lottizzazione*), di cui alle eventuali convenzioni di lottizzazioni appena sopra menzionate;


7. quale sia la volumetria che può essere legittimamente mantenuta sul mappale 1008 del Fg.41;

8. quale sia l'esatto ammontare della sanzione pecuniaria determinata e notificata alla proprietà del mapp.1008 del Fg. 41;

9. se, relativamente all'immobile sopraindicato, la presentazione di un Permesso a Costruire per completamento delle opere mancanti e diminuzione di cubatura (*conseguente all'eliminazione della cubatura di pertinenza del mapp.389 del Fg.41 fino al raggiungimento della volumetria legittimamente mantenibile sul mapp. 1008*) permetterebbe di evitare il pagamento della sanzione amministrativa in quanto l'esecuzione di tale intervento si configurerebbe corrispondente alla rimessa in pristino della volumetria legittima con la modifica del fabbricato al fine di rispettare la distanza minima dal confine (*con riferimento al mapp. 389 del Fg. 41*);

Mira 31/03/2011

il c.t.u. arch. Stevanato Sandro

  
A  
ARCHITETTO  
C.A.A. 1440



CITTÀ DI CAORLE



www.comune.caorle.ve.it

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - COMMERCIO  
Dirigente Responsabile: Arch. Giannino Furionello

Ufficio Edilizio Privata  
Responsabile Procedimento: geom. G. Dalla Bella  
Responsabile Istruttoria: geom. G. Dalla Bella  
tel. 0421/219211  
Segr. Urbanistica-ed. privata tel. 0421/219215  
e-mail: urbanistico@comune.caorle.ve.it  
orario di apertura al pubblico  
LUN. - MER. - VEN. dalle ore 10:00 alle ore 12:30  
MAR. - GIO. dalle ore 16:30 alle ore 17:30

Prot. ...00013801

18 APR. 2011  
Caorle, li .....

Rif. prec. n. 11562 del 31 marzo 2011

RACCOMANDATA A.R.  
ANTICIPATA MEZZO FAX

A RARO

ARCH. SANDRO STEVANATO  
VIA NAZIONALE 172  
30034 MIRA VE

Oggetto: Comune di Caorle / Payusi s.a.s. di Ileno Bronzin & C.  
**COMUNICAZIONI.**

Con riferimento alla richiesta presentata in data 31 marzo 2011 assunta al n. 11562 di prot. relativa all'oggetto, effettuate le opportune verifiche d'ufficio, si precisa quanto segue:

1. non risultano agli atti di questa Pubblica Amministrazione ulteriori documenti e/o titoli abilitativi legittimanti l'immobile in questione, oltre a quelli indicati nella sopra citata nota;
  2. le due istanze di condono edilizio presentate il 30 marzo 1995 - prot. n. 9904 e n. 9905, ai sensi della L. 724/94, riguardano due tipologie di abuso e precisamente:
    - a) la n. 294 (prot. n. 9904) classe di abuso n. 7 - Opere di manutenzione straordinaria, realizzate senza licenza o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume e varianti di cui all'art. 15 della presente legge.
    - b) la n. 295 (prot. n. 9905) classe di abuso n. 4 - Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione, che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito, opere di ristrutturazione edilizia, opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.
- Con nota presentata in data 2 settembre 1999 - prot. n. 32129, l'istruttore delle istanze di condono edilizio p.l. Moretto Giancarlo, ha precisato che la superficie ristrutturata oggetto di condono rientrante nella tipologia 4 risulta pari a mq 476,77, corrispondente ai piani primo, secondo e sottotetto, quest'ultimo conteggiato al 60% in quanto vano accessorio. Con la tipologia 7 inoltre sono state condonate tutte le opere non valutabili in termini di superficie e volume.
- Aitresi ha precisato che nelle due richieste di condono edilizio sopra citate non si fa nessun riferimento ad eventuali aumenti di volume.
- Il grafico allegato al condono edilizio riporta la situazione regolarizzata con le quote planimetriche e altezze indicate.

3. I certificati di abitabilità rilasciati in data 11 marzo 1999 n. 295 e n. 294, congiuntamente al

30021 CAORLE (VE) - VIA DEL PASSARIN, 15 - Tel 0421 219111 Fax 0421 219300  
C.F. / P.IVA 00321280273

Informative ai sensi del D.LGS. 196/03: i dati acquisiti sono utilizzati esclusivamente dal Comune di Caorle per la gestione della pratica oggetto della presente comunicazione; la gestione dei dati è manuale e informatizzata, i dati potranno essere comunicati a soggetti terzi solamente nei casi previsti dalla legge e nell'ordinario ambito della gestione della pratica. Vi competono tutti i diritti previsti dall'art. 7, D.LGS. 196/03. E' possibile chiedere al Responsabile del Trattamento, Dirigente del Settore Servente, con sede per motivi di carica presso il Comune di Caorle - Via del Passarin, 15, la correzione, l'integrazione dei propri dati e, raccomandando gli estremi, la cancellazione ed il blocco.



rilascio del condono edilizio, sono relativi all'immobile sito in Via Torre 1 censito al catasto terreni nel foglio 41 sui mappale 1008, e riguardano opere di ristrutturazione edilizia relativamente per i piani primo, secondo e sottotetto (tipologia 4) e opere non valutabili in termini di superficie e volume per tutti i piani (tipologia 7);

A tale fine si vuole precisare che l'edificio realizzato in forza delle CC.EE. n. 100/89 del 10 giugno 1989, n. 170/90 del 19 dicembre 1990 e n. 151/91 del 24 settembre 1991 è stato oggetto in data 15 aprile 1993 dell'ordinanza n. 66 di **sospensione lavori** di cui alla C.E. n. 151/91, in data 14 giugno 1993 di successiva ordinanza n. 95 di **revoca** della C.E. n. 151/91 e in data 15 novembre 1993 del provvedimento n. 23056 del Commissario Straordinario Dr. Cosimo Zagardo con il quale veniva **confermata** la C.E. n. 151/91 del 24 settembre 1991, oltre alle precedenti CC.EE. n. 100/89 e 170/90, **revocata** la lettera del Sindaco n. 11154/1632 del 7 maggio 1993 con la quale era stato sospeso provvisoriamente il nulla osta relativo ai lavori stradali per allacciamento alle condotte fognarie comunali rilasciato in data 4 marzo 1993 n. 4425/662 di prot. e **incaricato** il Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata di inoltrare all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia oppure alla Commissione Provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio il provvedimento stesso, ai sensi dell'art. 11 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e art. 96 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61, per la determinazione della sanzione pecuniaria relativa alla parte eccedente i metri cubi consentiti.

Detta sanzione determinata dal Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Venezia, non risulta mai essere stata versata dalla PAYUSI S.A.S., per cui la pratica edilizia non è mai stata conclusa, conseguentemente non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

Successivamente con le due istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L. 724/94, la PAYUSI S.A.S. ha ottenuto due certificati di agibilità unicamente per le tipologie indicate al precedente punto 3;

4. I contributi concessori sulle pratiche edilizie risultano:
  - a) C.E. n. 100/89 del 10 giugno 1989 intestata alla MOPRA SAS, poi volturata in data 14 settembre 1989 alla Signora MARTINELLI RITA:
 

oneri urbanizzazione primaria	assolti con la realizzazione delle opere primarie
oneri urbanizzazione secondaria	Lire 5.913.000 (metà versati dalla MOPRA SAS e metà versati dalla Signora MARTINELLI RITA)
contributo costo costruzione	Lire 5.409.000 (metà versati dalla Signora MARTINELLI RITA)
  - b) C.E. n. 170/90 del 19 dicembre 1990 intestata alla Signora MARTINELLI RITA:
 

oneri di urbanizzazione primaria	assolti con la realizzazione delle opere primarie
oneri di urbanizzazione secondaria	Lire 1.242.000 (versati dalla Signora MARTINELLI RITA)
contributo costo costruzione	Lire 689.000 (versati dalla Signora MARTINELLI RITA)
  - c) C.E. n. 151/91 del 24 settembre 1991 intestata alla Signora MARTINELLI RITA, poi volturata in data 4 dicembre 1991 alla PAYUSI S.A.S. (proprietaria dall'8 maggio 1991):
 

oneri di urbanizzazione primaria	assolti con la realizzazione delle opere primarie
oneri di urbanizzazione secondaria	Lire 2.835.000 (versati il 1° ottobre 1991)
contributo costo costruzione	Lire 2.309.000 (versati il 1° ottobre 1991)
5. Il piano di lottizzazione denominato "COMPARTO G" è stato oggetto di convenzionamento con atto n. 31344 di Rep. Notaio Carlo Bordieri di Jesolo in data 27 febbraio 1986, tra il Comune di Caorle e i Sigg. MARTINELLI GIOSUP', MORO TERESA, MARTINELLI ANTONIO, MARTINELLI ORFEMIA, MARTINELLI MARIA, MARTINELLI CESARINA, MARTINELLI CLARA, MARTINELLI GIORGIO, LUNA SRL, STEFANUTTO ANTONIO, VALERI EMMA e MARTINELLI GIORGIO. Non risultano i nominativi né di MARTINELLI RITA né di PAYUSI S.A.S. in quanto subentrati successivamente; Tra gli obblighi assunti dai lottizzanti con la stipula della convenzione, vi è anche la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria (art. 3) e secondaria (art. 4). Aree cedute al comune di Caorle in data 24 luglio 2006 con atto n. 83212 di Rep. Notaio Bordieri di Jesolo (unicamente per la parte ex MOPRA SAS), salva la porzione riguardante il Lotto n. 1 riferita all'immobile in questione.




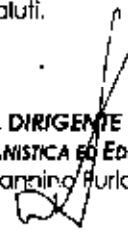
**CITTÀ DI CAORLE**

[www.comune.caorle.ve.it](http://www.comune.caorle.ve.it)

6. la cessione gratuita delle aree di cui agli artt. 3 e 4 della convenzione sopra citata è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità, la cui situazione per l'immobile in questione è quella esaurientemente prospettata al precedente punto 3)
7. la volumetria che può essere legittimamente mantenuta sul mappale 1008 corrisponde a mc **1475,26**, risultante dalla differenza tra quella realizzata pari a mc **1897,76** e quella generata dal mappale 389 usucapito pari a mc **422,50**;
8. l'ammontare della sanzione pecuniaria corrisponde ad **€ 91.310,33 + € 18.339,62** di interessi (questi ultimi valutati alla data del 13 aprile 2010);
9. nel caso della presentazione di un'istanza di Permesso di Costruire per completamento delle opere mancanti e rimozione della cubatura in eccesso, pari a mc **422,50**, verrebbero meno i presupposti per l'irrogazione della sanzione pecuniaria determinata ai sensi degli artt. 11 della L. 47/85 e 96 della LR 61/85, di cui al precedente punto 2.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE  
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
(Arch. Giannino Furlanetto)



C:\doc\mentii\STEVANATO



# CITTÀ DI CAORLE

PROVINCIA DI VENEZIA

Giorno: 25/03/95

11 MAR. 1995

Responsabile procedimento: **Geom. DALLA BELLA Giuseppe** Tel. 0421/219213

Responsabile istruttoria: P. I. BORETTO Giancarlo Tel. 0421/219217

Prot. n.

ASSESSORATO EDILIZIA PRIVATA - RIPARTIZIONE TECNICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: Rilascio Concessione o Autorizzazione a sanatoria  
domanda n. 0006295 protocollo n. 09965/95

## IL DIRIGENTE

Viste le Leggi: 23.12.1994 n. 724 art. 39 e ss  
28.02.1985 n. 47 e ss  
L.R. 27.06.1985 n. 61 e ss

Vista la domanda di sanatoria presentata il 30/03/95  
dal richiedente Sig. FANUSI S.A.S. c.f. 02541490278  
con residenza (sede) VIA TORRE, 1  
in qualità di PROPRIETARIO

Accertato che il richiedente ha corrisposto l'intera somma definitivamente determinata in Lire 5000000  
e che tale importo è ritenuto congruo;

Visto il versamento del contributo concessorio di L. 3141944

Vista l'istruttoria effettuata dall'ufficio tecnico sez. urbanistica;

## RILASCIATA

la CONCESSIONE - AUTORIZZAZIONE a sanatoria, ai sensi delle leggi sopraindicate e successive modificazioni ed integrazioni, esclusivamente per le opere esclusivamente eseguite, di cui alla richiesta, consistenti in:

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	NATURA DELL'INTERVENTO	mq.	mq.
- 4	- ristrutturazione	- 476,77	- 1307,94
DESTINAZIONE D'USO	PERIODO DELL'ABUSO	DESTINAZIONE P.R.5.	
- uso residenziale	- 30/01/77 - 31/12/93	- RESIDENZIALE DI ESPANSIONE mq. 542716 C2	

sull'immobile sito in VIA TORRE, 1

censito in catasto terreni al Fog. 41 Mapp. 1009

conformemente agli elaborati che, uniti del fibro dell'Ufficio, fanno parte integrante del presente atto.

La presente viene rilasciata ai sensi delle disposizioni legislative attualmente vigenti.

Per accettazione  
Il richiedente

PER IL DIRIGENTE

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata



L'ISTRUTTORE DIRETTIVO  
Geom. Giuseppe Dalla Bella



# CITTÀ DI CAORLE

PROVINCIA DI VENEZIA

Caorle, ~~25/03/95~~

11 MAR 1995

Responsabile procedimento : **Geom. DALLA BELLA Giuseppe** Tel. 0421/219213

Responsabile istruttoria : **P.L. MCRETTO Giancarlo** Tel. 0421/219217

Prot. n.

ASSESSORATO EDILIZIA PRIVATA - RIPARTIZIONE TECNICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: Rilascio Abitabilità/Agibilità  
domanda n. 0000295      protocollo n. 09905/95

## IL DIRIGENTE

Vista la domanda di sanatoria presentata il 30/03/95  
dal richiedente Sig. FAYUZI S.A.S. c.f. 02541490278  
con residenza (sede) VIA TORRE, 1  
in qualità di PROPRIETARIO

Vista la concessione in sanatoria rilasciata il  
domanda n. 0000295      protocollo n. 09905/95

## AUTO RIZZA

L'ABITABILITÀ/AGIBILITÀ ai sensi dell'art. 39 della Legge 23.12.1994 n. 724 e sm.  
dell'immobile sito in VIA TORRE, 1  
censito in catasto terreni al Fg. 41, Mapp. 1002

La presente viene rilasciata ai sensi delle disposizioni legislative attualmente vigenti.

Per accettazione  
Il richiedente

PER IL DIRIGENTE

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata



L'ISTRUTTORE DIRETTIVO  
**Geom. Giuseppe Dalla Bella**

**Ispezione ordinaria**  
per denominazione

Protocollo di richiesta VE 58227 del 2011  
Ricevuta di cassa n. 11144  
Ispezione n. VE 58230/2 del 2011  
Inizio ispezione 19/04/2011 11:29:06

Richiedente STEVANATO

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: 02541490278  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 03/02/2011

**Situazione aggiornamento**

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal -/-/1979 al 18/04/2011

**Elenco omonimi**

1. PAYUSI SAS DI ILENO BRONZIN E C  
Con sede in CAORLE (VE)  
Codice fiscale 02541490278
2. DITTA PAVUSI S.A.S. DI ILENO BRONZIN & C.  
Con sede in CAORLE (VE)  
Codice fiscale 02541490278
3. DITTA PAJUSI SAS DI PRONZIN ILENIO & C  
Con sede in CAORLE (VE)  
Codice fiscale 02541490278

**NON SONO STATE REPERITE NOTE PER I SOGGETTI SELEZIONATI**



g. Giudice dell'esecuzione  
r. Enrico Schiavon  
p. di Venezia scz. di Portogruaro  
g del Seminario  
0026 PORTOGRUARO



Al sig. Martinazzi Alfonso  
via Clessidra, 5  
30021 CAORLE

Al sig. Martinazzi Giovanni  
via Torre, 3  
30021 CAORLE

Al sig. Martinazzi Roberto  
via Torre, 3  
30021 CAORLE

Al sig. Martinazzi Giancarlo  
via Torre, 3  
30021 CAORLE

All'avv.to Paolo Valvo  
via Ospedale 27/10  
30174 VENEZIA-MESTRE

Alla Payiusi sas di Bronzin Ileno e C.  
via Torre, 2  
30021 CAORLE

Agli avv. ti Villi Piccolo e Sara Furlanetto  
Borgata S. Agnese, 55  
30026 PORTOGRUARO

Oggetto: Tribunale ordinario di Venezia Sezione distaccata di  
PORTOGRUARO NR. 6023/04 R. ESEC

**I sottoscritti:**

- dott.sa Domenica Ferrieri, Ufficiale Giudiziario UNEP di Portogruaro
  - geom. Pierluigi Mazzoleni di Portogruaro,
- entrambi incaricati di dare espletamento agli obblighi di fare, giusto ordinanza 12-05-04, emessa dal Giudice dell'esecuzione relativamente al procedimento derivante da sentenza n. 146 del 15-09-2003, del Giudice Monocratico del Tribunale di Venezia, sezione distaccata di Portogruaro, dove compaiono:  
Esecutanti: Martinazzi Alfonso, Giovanni, Roberto e Giancarlo;

Esecutata: Payusi s.a.s di Ilenio Brunzin.

**Obbligo di fare: ARRETRAMENTO EDIFICIO FINO A CINQUE METRI DAL CONFINE con conseguente parziale demolizione dell'edificio dal piano scantinato compreso fino al tetto compreso,**

**espongono quanto segue.**

**Il tecnico geom. Pierluigi Mazzoleni espone :**

ha effettuato nr. 4 sopralluoghi:

22-6-04 con Uff. Giud. dott. Ferieri;

20-07-04 all'Uff. tec. del comune di Caorle;

10-09-04 con ing. Renzo Mazzon;

12-02-04; con impresa F.lli Zanet;

ha effettuato non facili ricerche presso l'Ufficio del Genio Civile Regionale di Venezia per reperire (presso l'archivio) copie dei disegni esecutivi delle opere in conglomerato cementizio armato e ciò senza esito;

ha interpellato alcune imprese edili, tra le quali l'impresa edile F.lli Zanet di Portogruaro;

ha interpellato l'ing. Renzo Mazzon di Portogruaro per avere un preventivo di spesa sui costi professionali relativi agli adempimenti di competenza;

ha inoltre interpellato il geologo dott. Gennari di Portogruaro.

Esponde ora il seguente preventivo di spesa:

**A) ADEMPIMENTI BUROCRATICI E PRESTAZIONI PROFESSIONALI:**

1) indagine e relazione geologica	€	3000,00
2) indagine e rilievo elementi strutturali armature c.a.	€	500,00
3) piano per la sicurezza progetto e coordinazione	€	3500,00
4) permesso di demolire progetto edilizio-urbanistico	€	5000,00
5) progetto strutturale delle demolizioni e delle riparazioni	€	3000,00
6) adempimenti contro le scariche atmosferiche	€	300,00
7) direzione lavori opere strutturali	€	4500,00
8) collaudo statico	€	1500,00
9) progetto, dir. lavori e collaudo e certificazioni varie impianto elettrico e radiotelevisivo	€	600,00
10) documentazione dettagliata per la rappresentazione, anche fotografica, di quanto concerne l'avanzamento dei lavori e modalità di esecuzione	€	1000,00
11) chiusura pratica edilizia, raccolta certificazioni, riportando la documentazione edilizia allo stato attuale	€	2000,00
12) accatastamento	€	2000,00
13) direzione lavori edilizi non strutturali certificato di regolare esecuzione di quanto eseguito	€	2500,00
14) gestione dei fondi anticipati, contabilità, rendicontazione operazioni e spese bancarie.	€	1750,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€</b>	<b>31.150,00</b>

**B) OPERE E COSTI EDILI** che si prevedono per esecuzione delle demolizioni e delle sistemazioni per riportare l'opera al livello di finitura attuale, come da preventivo che segue.

L'importo risultante deve intendersi come somma massima, fatti salvi eventuali imprevisti che si verificassero in corso d'opera e ad oggi non prevedibili.

Impianto cantiere impresa edile		6000.00
Micropali: nr 10 x 8m	80x 65.00	5200.00
Impianto attrezzature micropali		5.000.00
Pulizie reflui e limi		1000.00
Demolizione tramezza piano interrato		1000.00
Nuova parete in cls	5.06x300	1500.00
Intonaco parete	40.5x20.00	810.00
Demolizione platea	4.50x10.05=47.25x150	7087.00
Demolizione parete in c.a.	19x4.25=42.75x100	4275.00
Demolizione solaio	47.25x100	4275.00
Impermeabilizzazione muro	32.60x30	978.00
Water stop	15x30.00	450.00
Nuova parete chiusura	8.45x300	2535.00
Scavo a confine con sbadacchiature contro terra ed eventuale palancolata		5000.00
Demolizione piano terreno	48x60	2880.00
Demolizione colonna		350.00
Demolizione solaio piano primo	47.25x100	4725.00
Demolizione muri da 25 piano 2 <sup>a</sup> e 3 <sup>a</sup>	mq 90x100	9000.00
Demolizione tramezze	60x30	1800.00
Demolizione 3 <sup>a</sup> solaio	34x100	3400.00
Demolizione solaio sottotetto	34x100	3400.00
Demolizione muri sottotetto	36x60	2160.00
Demolizione tramezze sottotetto	11.75x30	352.00
Demolizione copertura	10x4x1.07=43x200	8560.00
Rimozione serramenti	(4+8)x100	1200.00
Demolizione parapetti - rimozione ringhiera e grondaie		800.00
Costruzione muro da 25 laterale	12x7=21,x250	5250.00
Cordoli di piano	28.50x100	2850.00
Intonaco	170x20	3400.00
Spallettoni in c.a.	1x0.25x12x2= 6mc x700	4200.00
Acciaio per calcestruzzi armati	Kg 1000 x 1.50	1500.00
Reinterro scavo	ca mc 150 x 40	5640.00
Elettricista		6000.00
Idraulico		6000.00
Ripristino di piastrelle e pavimenti		10000.00
Battiscopa		1500.00
Pitture interne	800 x 6.0	4800.00
Installazione smontaggio e reinstallazione ponteggi	280x20x2	11200.00
Pulizia del cantiere		2000.00
Pitture interne	100x15	1500.00
Ripristino parapetti		2000.00
Taglio solai con sega	50x100	5000.00
Sistemazione scarichi bagni		2000.00
<b>SOMMANO</b>		<b>158777.00</b>

I.V.A.	20%	63.430.00
<b>COMPLESSIVAMENTE</b>		<b>222207.00</b>

C) <u>SOMME NON IMPONIBILI</u> per registrazione contratti qualora necessario, bolli, diritti comunali, catastali, AUSL etc.	€	250.00
D) <u>CASSA NAZ. DI PREVID.</u> ingegneri geologi e geometri	€	1246.00
E) <u>SPESE GIUDIZIARIE</u> di esecuzione		
F) <u>I.V.A. SU SOMME IMPONIBILI</u> come segue:		
a) prestazioni professionali 31.150x4%	€	6.230.00
b) su opere di demolizione:	€	63430.00
d) Cassa di previdenza 4% di 31.150,00	€	1246.00
<b>SOMMANO IVA</b>	€	<b>70906.00</b>

#### RIEPILOGO

A) Per adempimenti burocratici e prestazioni professionali	€	31.150,00
B) Per costi d'impresa (edili, idraulico, elettricista etc.)	€	158777.00
C) Somme non imponibili	€	250.00
D) Oneri previdenziali	€	1246.00
E) Spese Giudiziarie di esecuzione		
F) I.V.A. su A+B+D	€	70906.00
<b>SOMMANO</b>	€	<b>262329.00</b>

G) Prestazioni a tutt'oggi, del tecnico Mazzoleni, per indagini sopralluoghi sia in loco che presso gli uffici pubblici, impostazione delle operazioni e preventivazione, per un numero complessivo di 38+16 vacanze e nr 4 spostamenti con mezzo proprio. Quantifica il tutto come segue:			
vac nr 54 x € 44.93 (Tariffa Profess. e art. 1, 2^ c. D.M. 3-9-97 n 418);	€	2426.22	
4 spostamenti con mezzo proprio Km 28x2x4= 224 x0.5	€	112,00	
Oneri previdenziali 4% su (2426.22+112)	€	101.53	
I.V.A. 20%	€	527.95	
<b>SOMMANO</b>	€	3167.70	€ 3167.70

**SOMMANO A+B+C+D+E+F+G** € **265.496,70**  
(duecentosessantacinquemilaquattrocentonovantasei virgola settanta euro)

La somma di 3167.70 € dovrà essere versata, entro 15 giorni dal ricevimento della presente, direttamente al geom. Mazzoleni Pierluigi, Borgo San Nicolò 54, 30026 PORTOGRUARO. Ovvero:  
tramite versamento in C/C bancario presso CA. RI. VE. di Portogruaro  
coord. bancarie:  
c/c 07400015250 CA. RI. VE. Portogruaro.

cod. ABI 06345, cod. CAB. 36242, CIN O (Otranto), AG. 6037

L'intervento demolitorio nelle linee principali comporterà:

- al piano interrato la perdita di una autorimessa;
- al piano terra la riduzione del negozio a nord-ovest;
- gli appartamenti a nord-ovest perderanno due camere al piano primo e due camere al piano secondo;
- L'appartamento al secondo piano perderà una porzione di sottotetto;
- Opere di sostegno del terreno a confine nord, opere di sottofondazione con micropali, esecuzione di due setti murari verticali per controspinta e rinforzo degli elementi strutturali messi in crisi dalla mancata continuità strutturale, oppure idoneo irrigidimento del punto di cerniera. Ciò dipenderà dall'esito dell'esame strutturale da compiere dopo il sondaggio delle armature dei calcestruzzi armati.

Nel preventivo di spesa ha dovuto considerare le ipotesi più sfavorevoli; perciò a fine lavori sarà presentata dettagliata contabilità unitamente a quanto sarà necessario per la restituzione delle eventuali somme residue nel c/c appositamente acceso.

**Congiuntamente, tecnico ed Ufficiale Giudiziario** espongono:

per continuare l'opera intrapresa e procedere oltre nell'esecuzione è ora necessario avere la certezza assoluta che l'esecutante sostenga la spesa necessaria fino alla completa ultimazione delle opere di demolizione e di ripristino. Per tale motivo è necessario disporre dell'intera somma in apposito c/c bancario sul quale poter attingere; ciò per evitare gli incalcolabili danni e le conseguenti responsabilità nel caso che l'esecutante receda o rinunci nel procedere con l'opera di demolizione o non intenda sostenere i costi conseguenti all'esecuzione.

Le spese saranno tutte dimostrate con idonea contabilità; i prelievi dal c/c saranno tutti effettuati a fronte di regolari documenti giustificativi.

Il versamento della somma complessiva più sopra indicata di € 265496,70 entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della presente raccomandata, costituisce il presupposto per poter proseguire l'attività dando inizio alla fase esecutiva: richiesta permessi, autorizzazioni e adempimenti di legge, contratti, demolizione e ripristino). Di tale somma competono: € 3167.70 al geom Mazzoleni, € 262329.00 in deposito a favore dell'UNEP Portogruaro.

La somma di € 262.329,00 dovrà essere versata in apposito conto corrente bancario da costituire presso istituto bancario con sede o filiale in Portogruaro ubicata in centro storico, intestato a "UNEP Portogruaro procedura esecutiva nr 6023/04" quale unico autorizzato ai prelievi e pagamenti.

Fanno altresì presente che il contratto con l'impresa prevedrà l'applicazione di prezzi unitari a misura o di manod'opera a tempo, ovvero a forfait, a seconda delle difficoltà di esecuzione e delle condizioni che si prospetteranno all'atto esecutivo; ciò sarà a discrezione del tecnico geom. Pierluigi Mazzoleni, il quale valuterà e deciderà di volta in volta rendendo sempre edotti sia l'Ufficiale Giudiziario che le due parti.

L'opera da demolire ricade in zona balneare turistica dove, in osservanza alle delib. C.C. di Caorle nr 25 del 19-4-2000, nr 26 del 23-5-2000, nr 33 del 13-6-2001, tali interventi edilizi sono consentiti unicamente nel periodo: 21 settembre 30 maggio di ogni anno.

Si fa ancora presente che saranno inevitabili piccole crepe negli elementi murari e strutturali; sarà impossibile reperire sul mercato i materiali di finitura dello stesso tipo e colore (ad esempio piastrelle di maiolica per rivestimenti e in grès per pavimenti).

Va considerato che le demolizioni dovranno avvenire a mano escludendo l'intervento di mezzi meccanici quali ruspe benne etc; ciò nonostante sarà posta ogni attenzione per riportare le finiture il più possibile simili a quelle esistenti.

Portogruaro li **11 APR. 2005**

L'Ufficiale giud. dell'UNEP  
dott.sa Domenica Ferrieri  
*Domenica Ferrieri*

il tecnico  
geom. Pierluigi Mazzoleni  


GIUDICE DELLA ESECUZIONE DR. E. SCHIVON  
del TRIBUNALE di PORTOGRUARO

PORTOGRUARO SEMINARIO 24

14104105

del Cancelliere Francesco

Cenari, addetto alle cancellerie civili.

D.ssa DOMENICA FERRIERI  
Ufficiale Giudiziario - C 1  
Tribunale Ordinario di Venezia  
SEZ. DIST. DI PORTOGRUARO

[Vai direttamente al menu di servizio](#)
[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 
[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio  
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo



Esprimi il tuo giudizio sul servizio  
ricevuto premendo su uno dei  
simboli colorati

**Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2**

**Provincia:** VENEZIA

**Comune:** CAORLE

**Fascia/zona:** Centrale/ZONA BALNEARE

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	2300	2700	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

L'Agenzia del Territorio  
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio  
ricevuto premendo su uno dei  
simboli colorati**

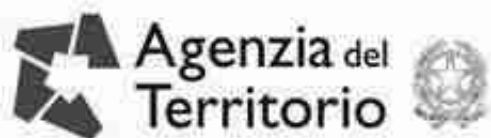
Cerca:

- [Pubblicazioni](#)
- [Banche dati](#)
- [Banche dati a pagamento](#)
- [Manuali e guide](#)
- [Faq](#)

## Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)
- [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)



[Vai direttamente al menu di servizio](#)
[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 
[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio  
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo



Esprimi il tuo giudizio sul servizio  
ricevuto premendo su uno dei  
simboli colorati

**Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2**

**Provincia:** VENEZIA

**Comune:** CAORLE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	2500	4000	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

L'Agenzia del Territorio  
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio  
ricevuto premendo su uno dei  
simboli colorati**

Cerca:

- [Pubblicazioni](#)
- [Banche dati](#)
- [Banche dati a pagamento](#)
- [Manuali e guide](#)
- [Faq](#)

## Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)
- [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)

[Vai direttamente al menu di servizio](#)
[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 
[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio  
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo



Esprimi il tuo giudizio sul servizio  
ricevuto premendo su uno dei  
simboli colorati

**Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2**

**Provincia:** VENEZIA

**Comune:** CAORLE

**Fascia/zona:** Centrale/ZONA BALNEARE

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	3000	L			

Abitazioni  
civili      OTTIMO      2500      3500      L

Box      NORMALE      1200      1600      L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

L'Agenzia del Territorio  
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio  
ricevuto premendo su uno dei  
simboli colorati



Cerca:

- [Pubblicazioni](#)
- [Banche dati](#)
- [Banche dati a pagamento](#)
- [Manuali e guide](#)
- [Faq](#)

## Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)

[Vai direttamente al menu di servizio](#)
[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 
[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio  
partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo



Esprimi il tuo giudizio sul servizio  
ricevuto premendo su uno dei  
simboli colorati

**Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2**

**Provincia:** VENEZIA

**Comune:** CAORLE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3000	4000	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

L'Agenzia del Territorio  
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio  
ricevuto premendo su uno dei  
simboli colorati**

Cerca:

OK

- [Pubblicazioni](#)
- [Banche dati](#)
- [Banche dati a pagamento](#)
- [Manuali e guide](#)
- [Faq](#)

## Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)
- [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)





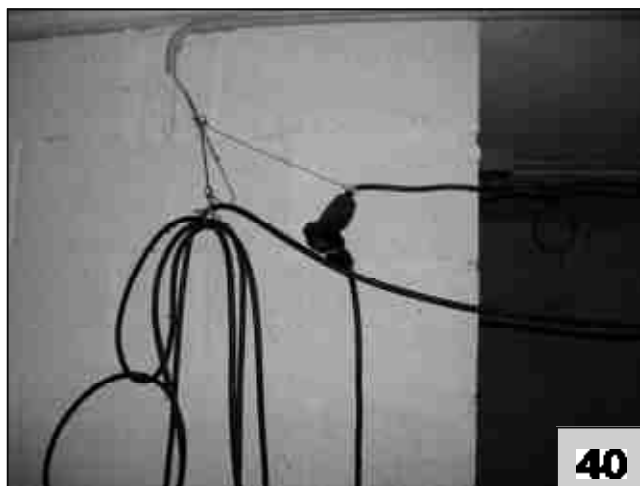










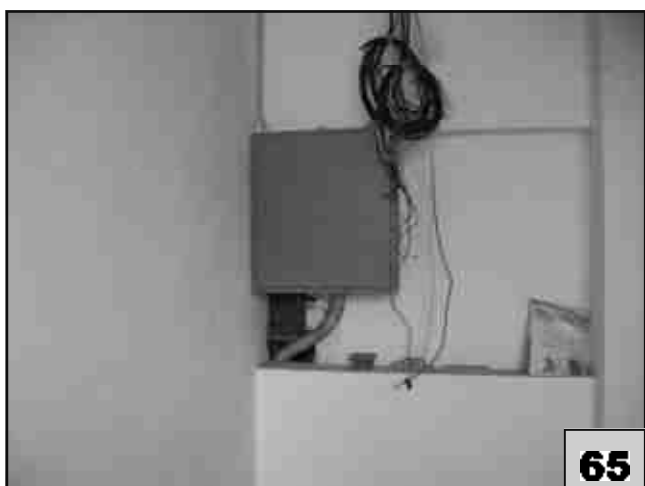


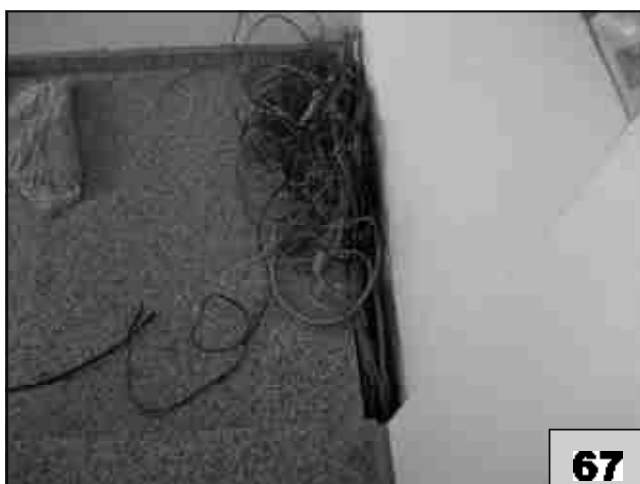










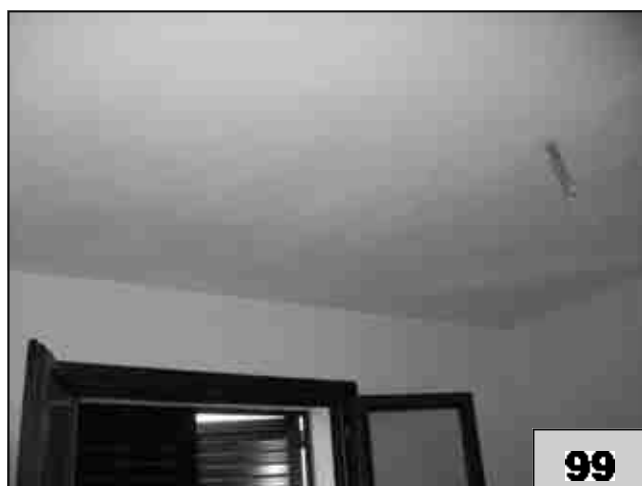
















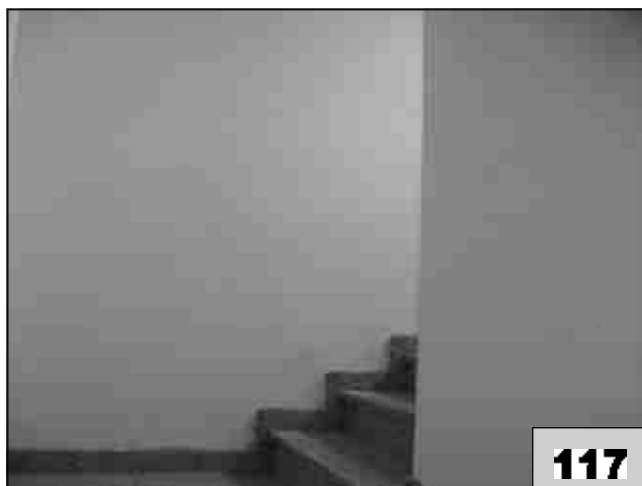




**115**



**116**



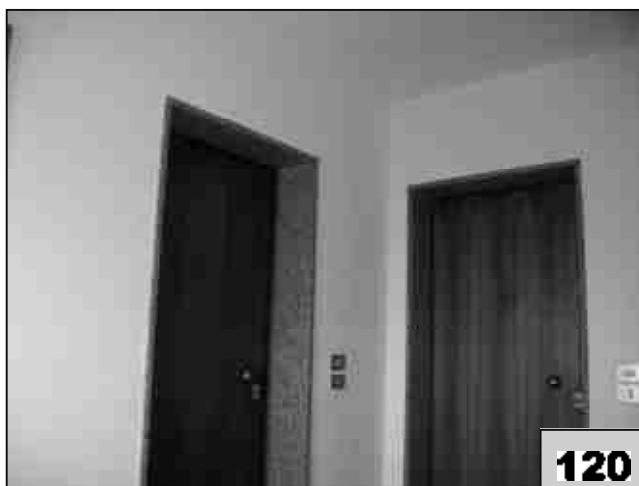
**117**



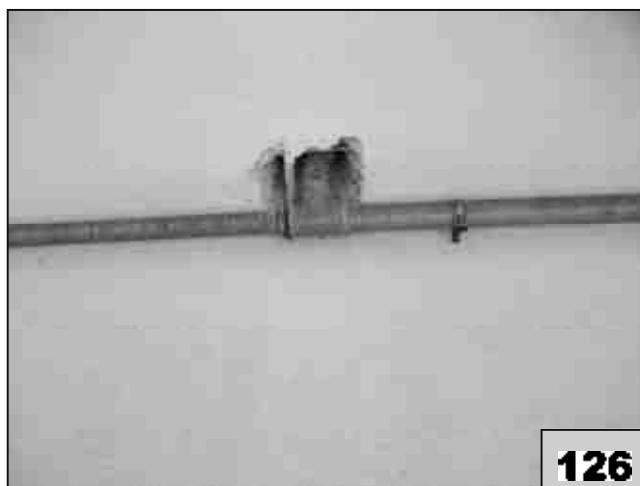
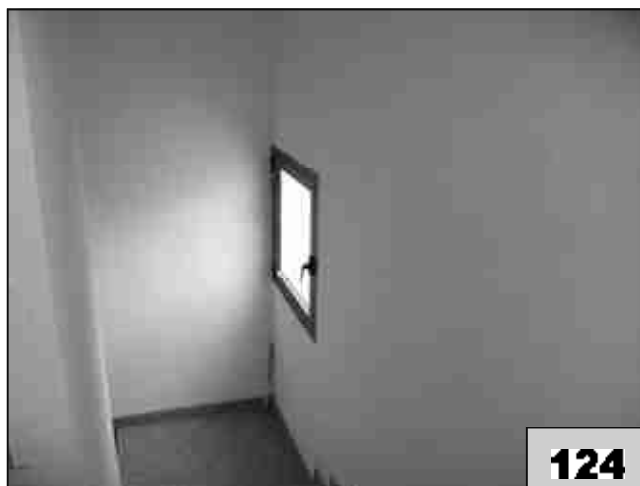
**118**



**119**



**120**



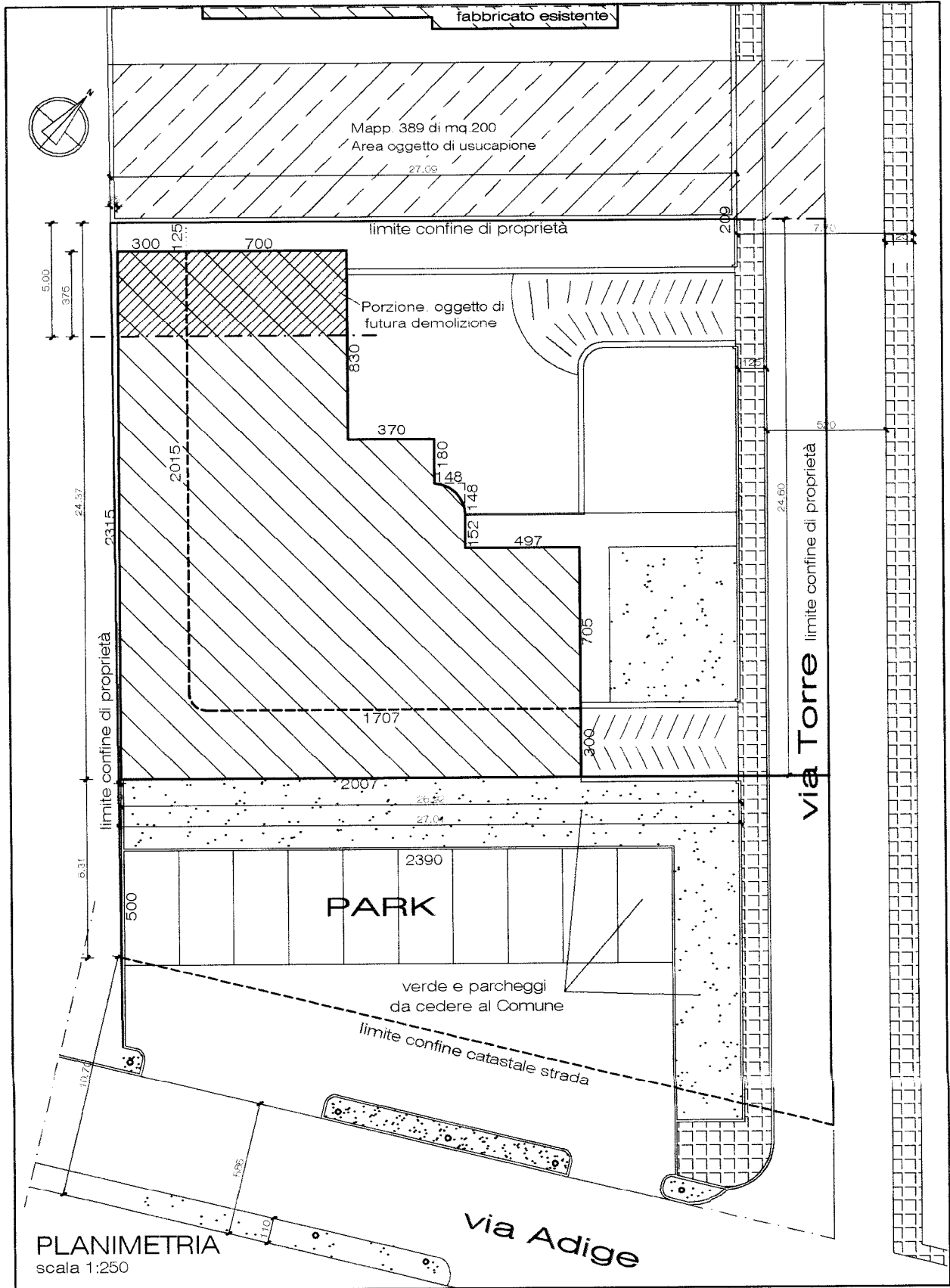
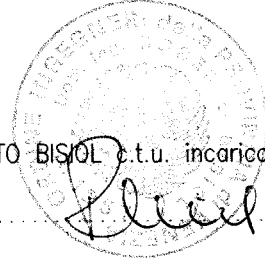
PLANIMETRIE E PIANTE CON INDICAZIONE DELLE  
PARTI INTERESSATE DA FUTURA DEMOLIZIONE

situato in Caorle, via Torre n.1 FOGLIO 41 MAPP. 1008

Ditta : **"PAYUSI S.A.S. di Ileno Bronzin & C."**  
con sede in Caorle, via Torre n.2

Ing. ROBERTO BISIOL c.t.u. incaricato

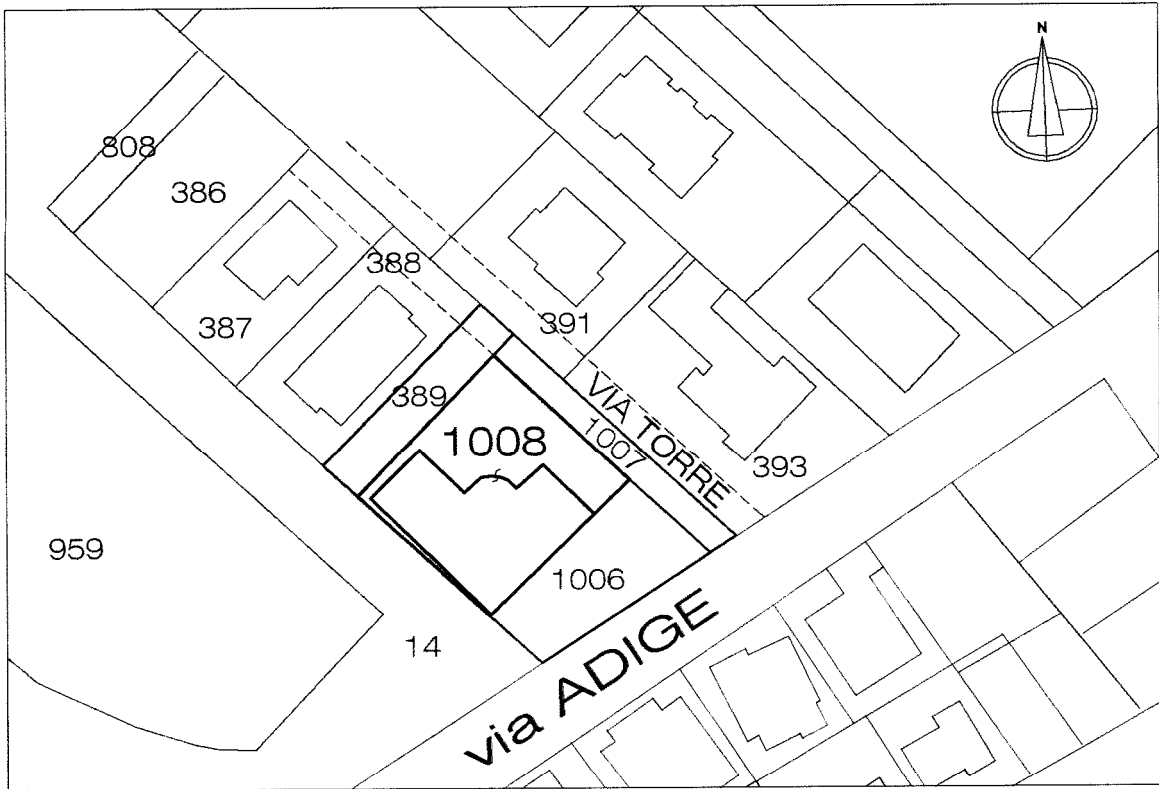
Data : 28/11/2005



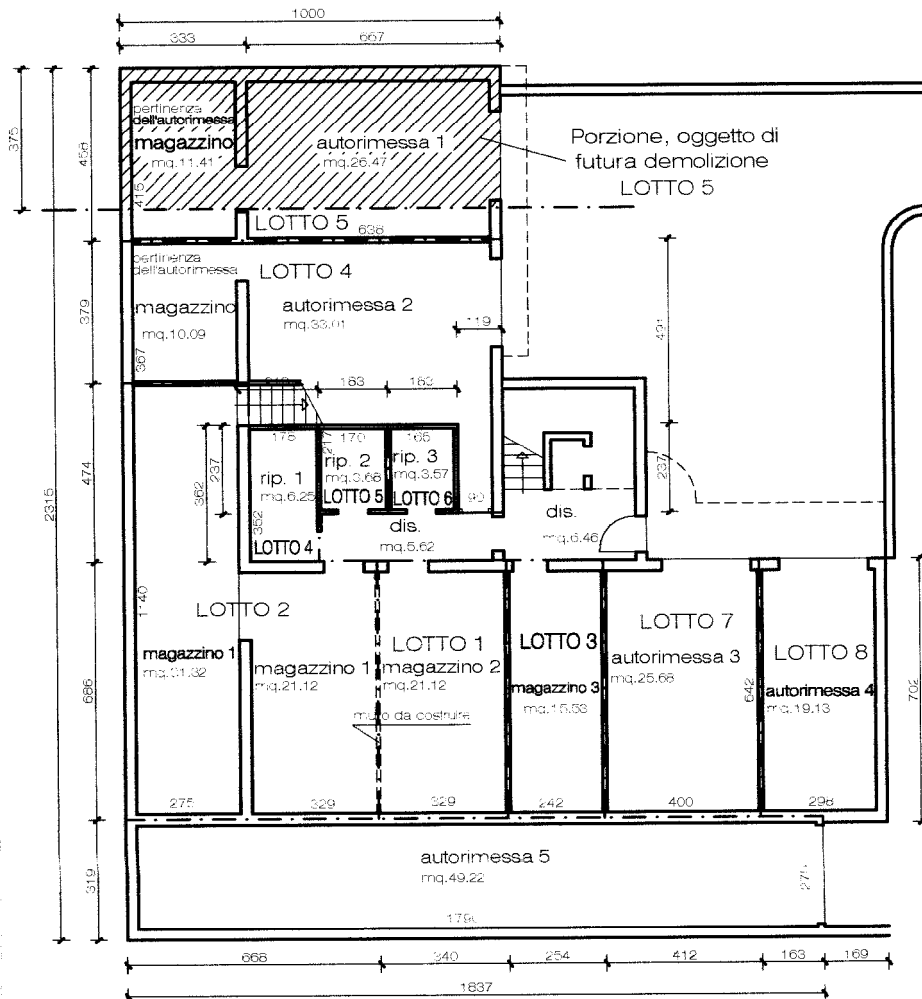
PLANIMETRIA  
scala 1:250

ESTF  
Com  
Fig. 4

375

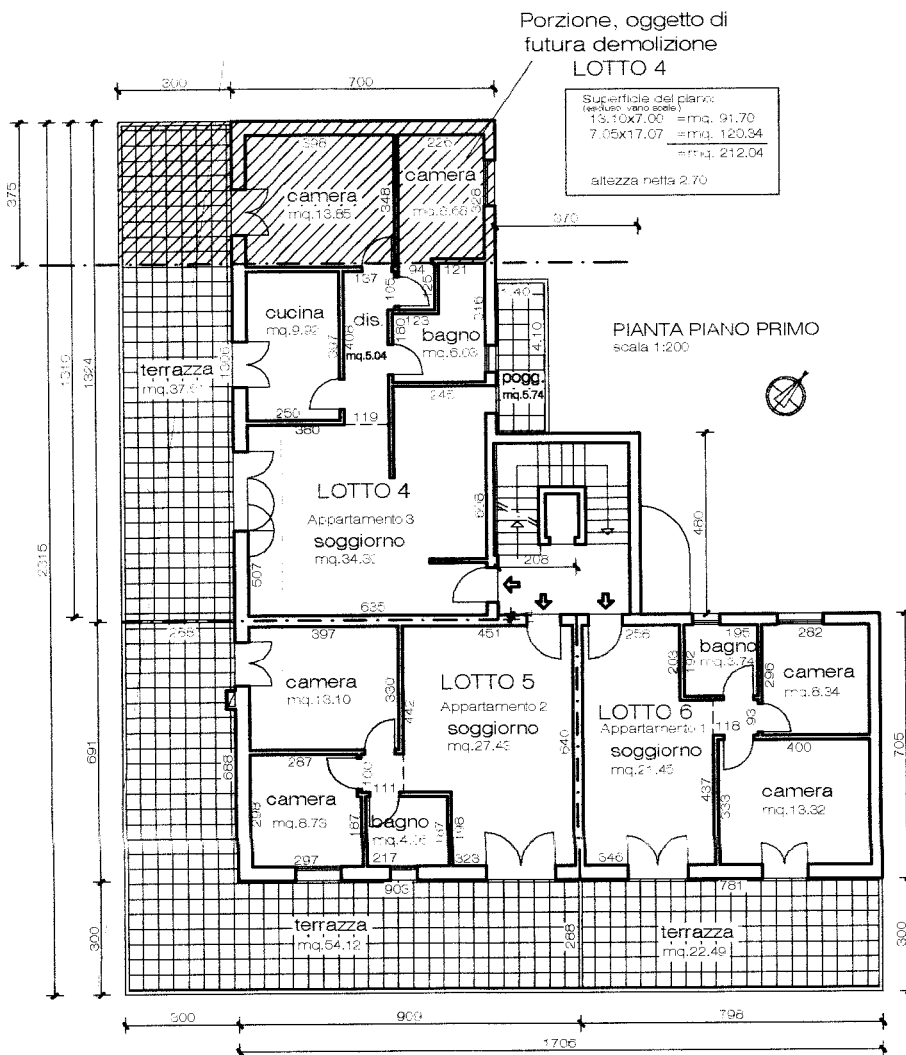
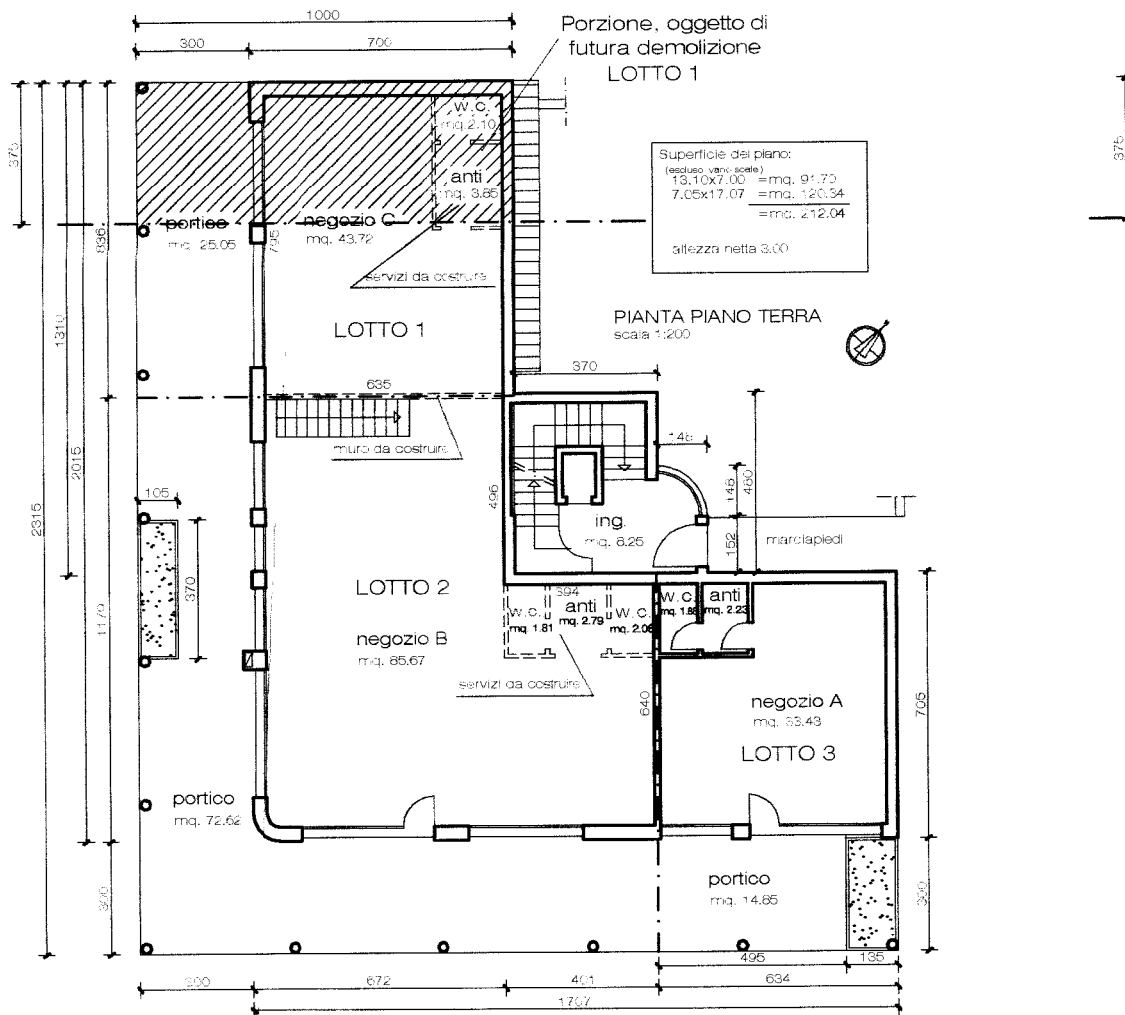


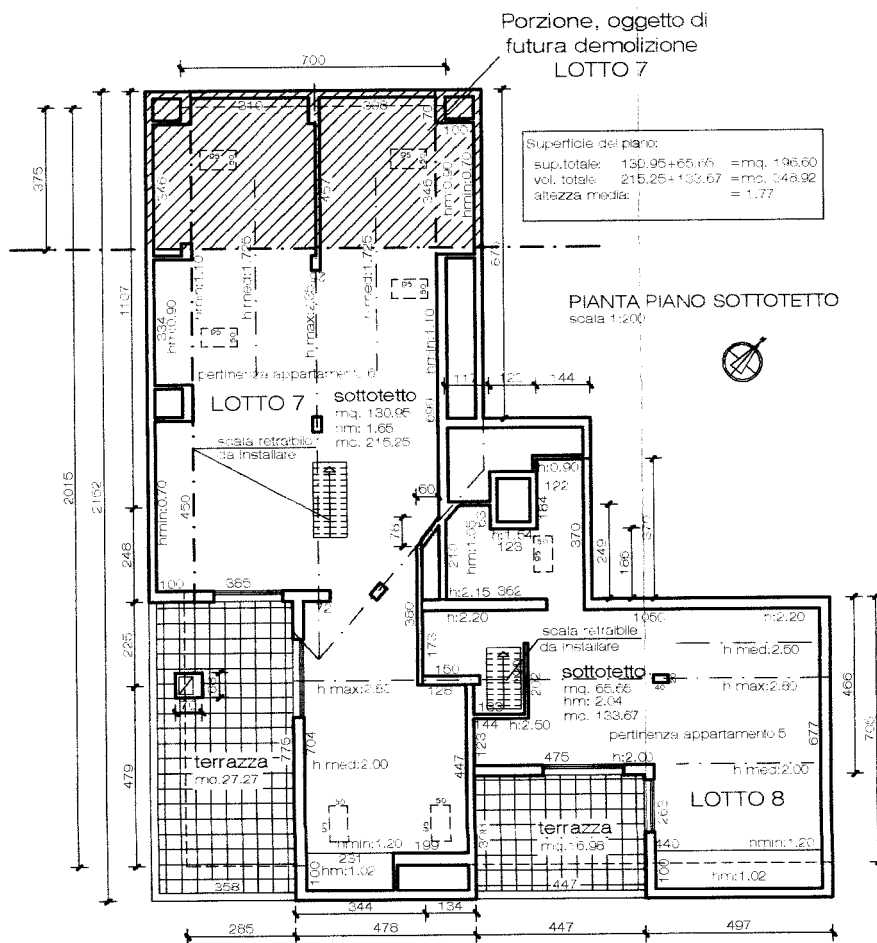
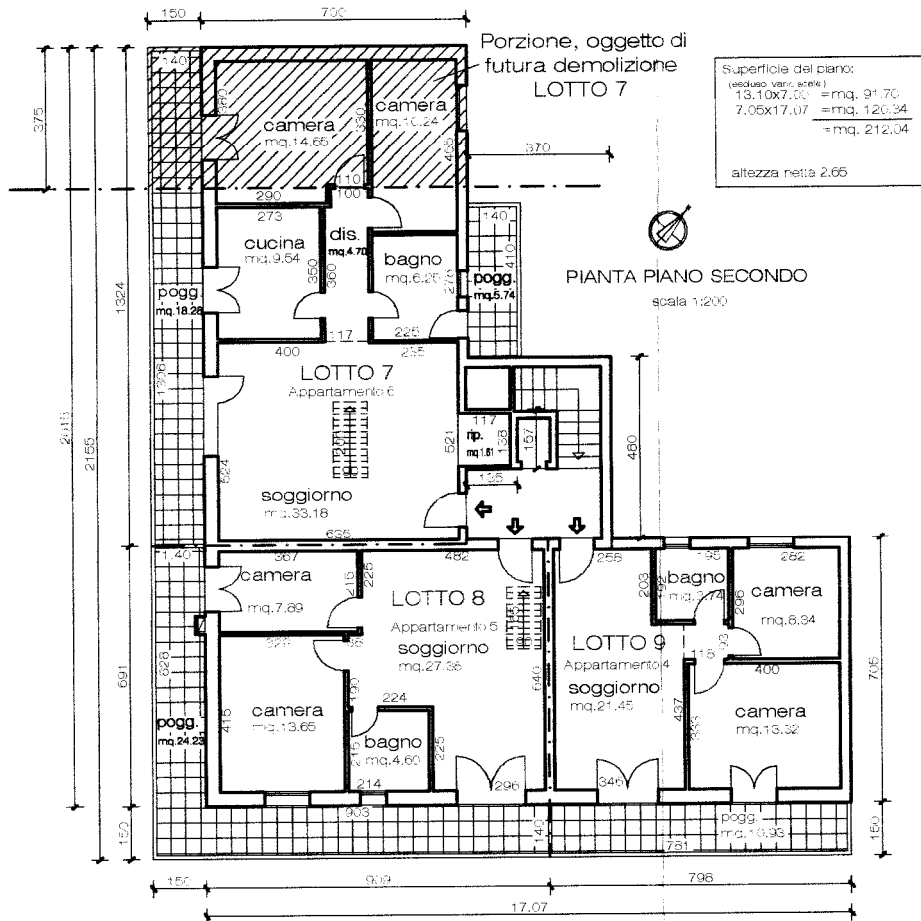
ESTRATTO DI MAPPA scala 1:2000  
 Comune di Caorle  
 Fg. 41 mapp. 1008



PIANTA PIANO INTERRATO  
 scala 1:200







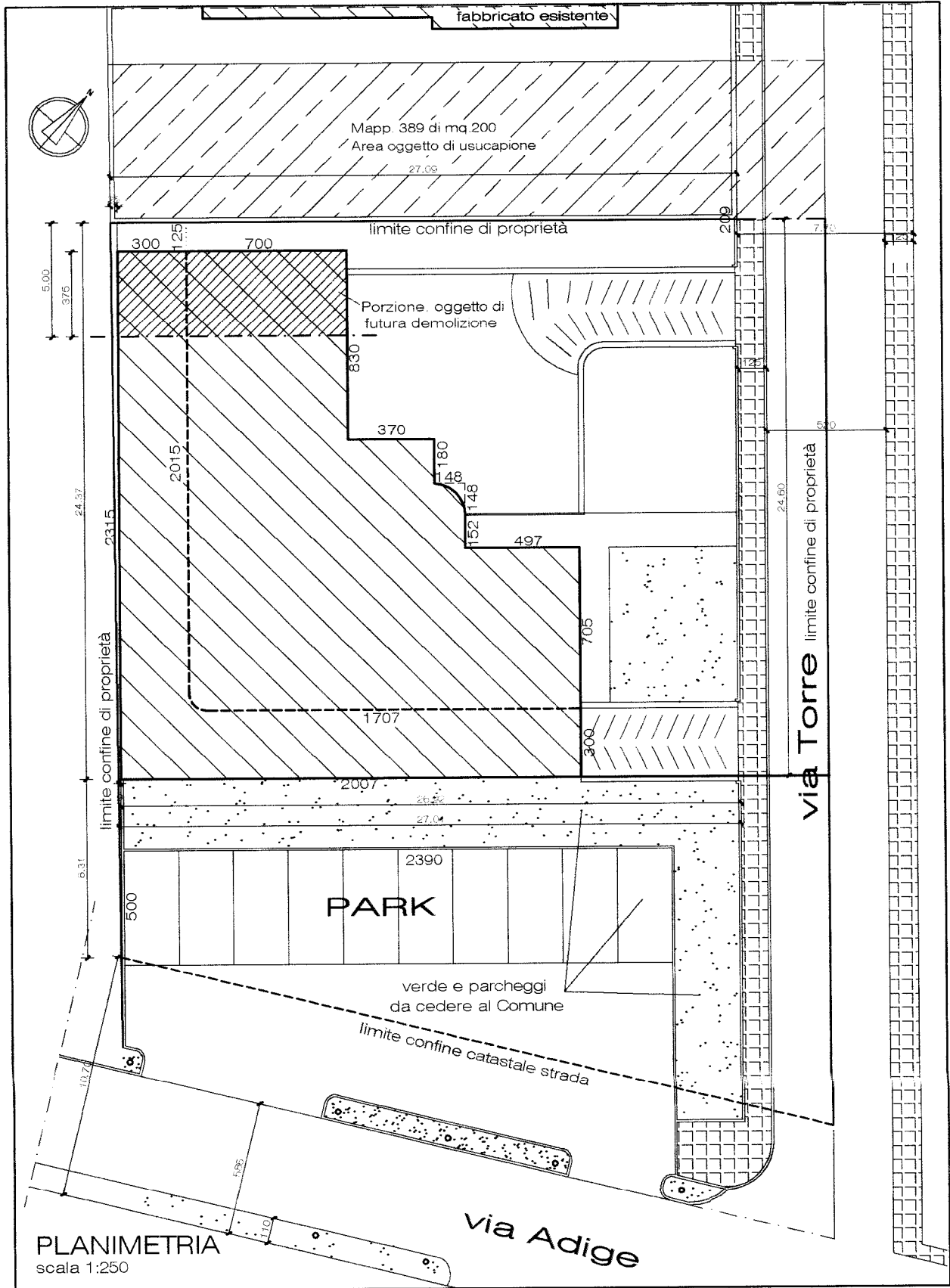
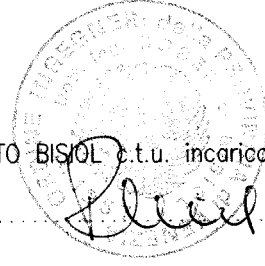
PLANIMETRIE E PIANTE CON INDICAZIONE DELLE PARTI INTERESSATE DA FUTURA DEMOLIZIONE

situato in Caorle, via Torre n.1 FOGLIO 41 MAPP. 1008

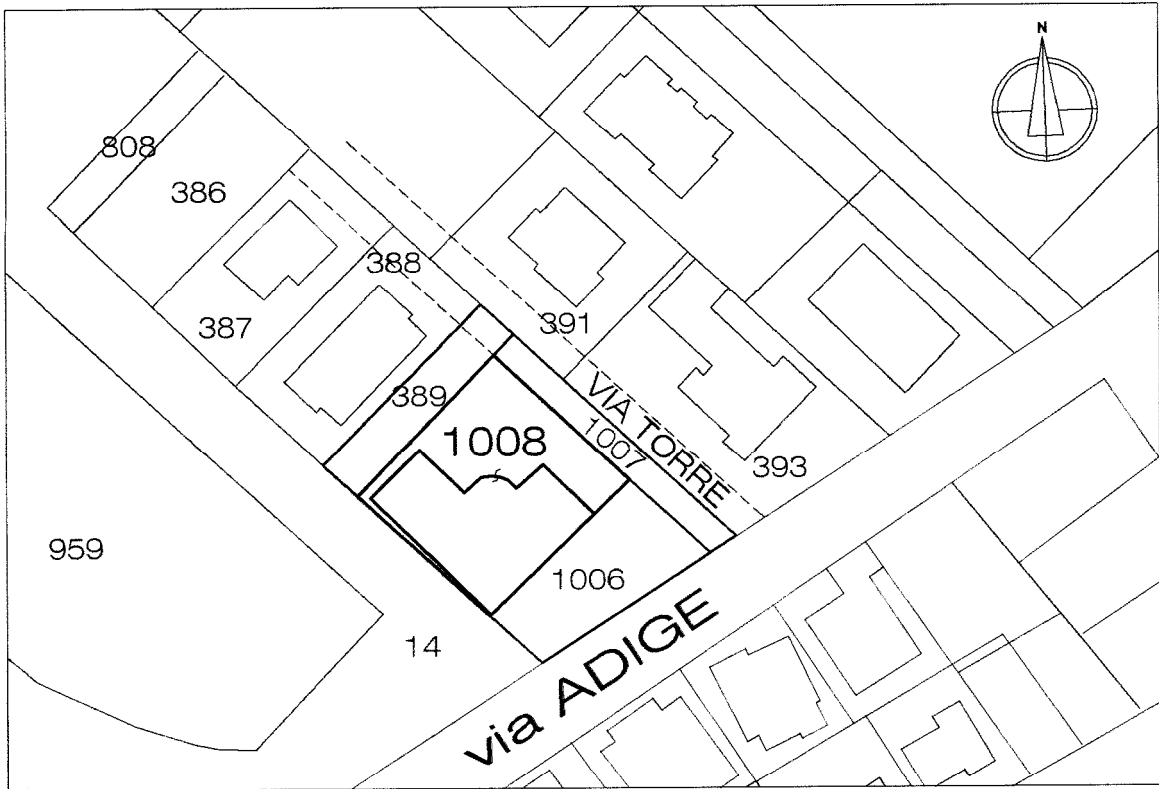
Ditta : "PAYUSI S.A.S. di Ileno Bronzin & C."  
con sede in Caorle, via Torre n.2

Ing. ROBERTO BISIOL c.t.u. incaricato

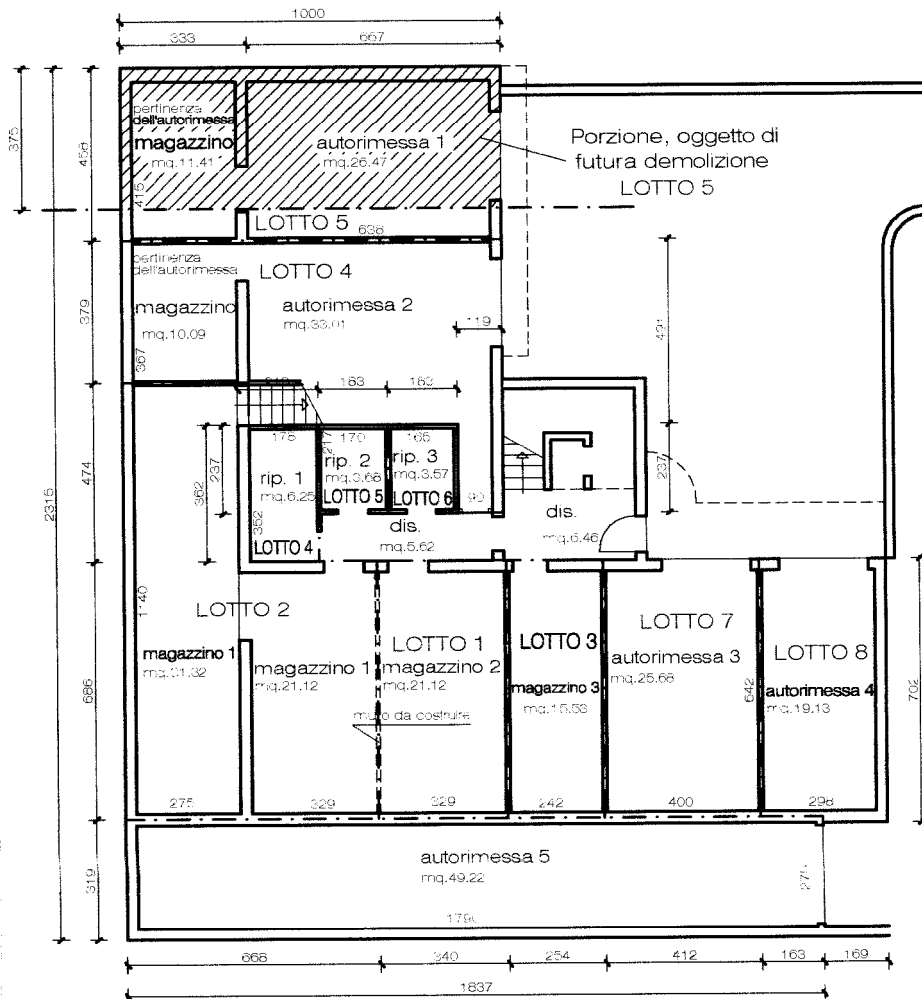
Data : 28/11/2005







ESTRATTO DI MAPPA scala 1:2000  
 Comune di Caorle  
 Fg. 41 mapp. 1008



PIANTA PIANO INTERRATO  
 scala 1:200





