

STUDIO TECNICO  
**Geom. Silvano Matassi**

Via Jesolo, condominio "Ginestrella" 46/2  
30027 San Dona' di Piave (VE)

Tel. e fax studio 0421 52039  
Cellulare 335 6144557  
C.F.MTS SVN 29E30 H  
a-mail: silvano.matassi@virgilio.it

**Tribunale di Pordenone**

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

E.I. n. 264/2014

G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo

promossa da

**BANCA ALTO VICENTINO-CREDITO COOPERATIVO  
DI SCHIO E PEDEMONTE-SOCIETA' COOPERATIVA**

con l' Avv. Franco VAMPA

Esecutante

contro

Debitori Esecutati

**NB:** Io sottoscritto Geom. Silvano MATASSI faccio presente All' Ill.mo Sig. G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo che, avanti il Tribunale di Venezia CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, per i medesimi beni della presente esecuzione 264/2014, ho svolto la C.T.U. nella E.I. 640/012 promossa da UniCredit S.P.A., con sede in ROMA, Via Alessandro Specchi nr.16 e per essa UniCredit Credit Management Bank S.P.A ( già UGC Banca S.P.A.), con l' Avv. LUIGI ANGELINI Castello, nr. 5279 30121 VENEZIA -esecutante-CONTRO

-esecutato-

Ne consegue che lo svolgimento della C.T.U. de qua, sarà da me nel merito e parallelamente collegato alla suddetta E.I. 640/012, fatte salve le variazioni verificatesi nel mercato immobiliare urbano di Caorle Duna Verde, quella ipocatastale e quella ipotecaria, a far data dal 12 febbraio 2013 a data corrente.

**Relazione del Consulente Tecnico**  
**del Giudice**  
Geom. Silvano Matassi

**Premessa**

Con Ordinanza 20-04-2015, notificata via fax, dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di PORDENONE il giorno 21-04-2015 ad ore 10,39, l' Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dr. Francesco Petrucco Toffolo nominava C.T.U. me sottoscritto Geom. Silvano Matassi, libero professionista in S. Donà di Piave, iscritto all' Albo dei C.T.U presso il Tribunale Ordinario ed Ecc.ma Corte di Appello di Venezia al n. 260, RINVIANDO ALL'UDIENZA DEL 20-05-2015 ad ore 9 per il conferimento dell' incarico e la formulazione del quesito.

(Riferimento allegato da 1 a 1/4)

Alla suddetta udienza sono comparso avanti l' Ill.mo Sig. G. E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo, il quale, dopo il giuramento di rito mi ha consegnato il CERTIFICATO NOTARILE EX ART.567 C.P.C. dell' Avv. Michele Dal Maso di Sante NOTAIO in Ficarolo (RO)

(Riferimento allegato da 2 a 2/2)

\*\*\*

**A)- Quanto alla parte 1 del quesito**

Quesito

*L' esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d' acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l' inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al Giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;*

**Risposta**

Ho chiesto ed ottenuto all' Agenzia del Territorio Immobiliare copia dell'atto di vendita per autenticazione di firme Notaio Avv. Angelo Cirillo di Malo (VI), 26-11-2009-Rep. 51.245 Racc. 7.943.

(Riferimento allegato da 3 a 3/6)

In data 21 maggio 2015 ho effettuato le ispezioni ipocatastali ed ipotecarie

\*\*\*

## B)- Quanto alla parte 2 del quesito

### Quesito

L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di Codice Fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale, nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;

### Risposta

L' esecutato Sig. [REDACTED]

(Riferimento allegati 4-4/1)

L' esecutata Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED]

(Riferimento allegati da 5 a 5/5)

\*\*\*

## C)- Quanto alla parte 3 del quesito

### Quesito

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, 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 dei servizi offerti;

### Risposta

#### C-1)- Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

L' immobile de quo trovasi ubicato in Comune di Caorle (VE), abitazione al primo piano e posto auto scoperto al piano terra nel fabbricato condominiale denominato " Condominio "Saturno" sito in Via Selva Rosada Piazzetta RIALTO ed insistente sull' area urbana di cui al mappale 676 di area 83.90 ( ottantatre e centiare novanta) in foglio 38 (trentotto), il tutto identificato al CATASTO URBANO:

IN COMUNE DI CAORLE (VE)-CATASTO FABBRICATI -FOGLIO 38 (trentotto), mappale 676 subalterno 175 Categoria A/2 Classe 4 Vani tre Rendita EURO 195,22

(Riferimento a visura storica per immobile, allegato da 6 a 6/4 e planimetria di u.i.u. allegato 6/5 )

mappale 676 subalterno 181 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 mq. Rendita EURO 11,78

(Riferimento a visura storica per immobile, allegato 6/6 – 6/7 e planimetria di u.i.u. allegato 6/8 )

I beni ut sopra sono intestati a:

[REDACTED] usufruttuaria per 6/9,  
[REDACTED] proprietario per la nuda proprietà per 6/9,  
[REDACTED] proprietario per 1/3

**Corografia**  
della zona ove sorge il condominio "Saturno"  
(Riferimento allegato 6/9)

**Elaborato planimetrico,**  
Catasto dei fabbricati- Situazione al 20-05-2015- Comune di CAORLE (B642)- Foglio 38  
Particella 676  
(Riferimento allegato da 6/10 a 6/15)

I beni de quibus, pignorati per l' intero, sono assolutamente indivisibili

\*  
—

**C-2)- Confini in senso nord-est-sud-ovest**

- dell' abitazione:  
subalterno 171, distacco su scoperto, subalterno 176 e ancora 171;
- del posto auto: scoperto:  
subalterno 182, scoperto e subalterno 180

\*  
—

**C-3)- Caratteristiche, destinazione della zona  
e servizi offerti;**

**Cultura**, storia e tradizione fanno di Caorle ed il suo litorale una ridente cittadina piena di vita.

**Caorle** ha anche una tradizione marinara che si è mantenuta e ravvivata nel tempo, divenendo una vera e propria attrazione per i turisti, caratteristica codesta che coinvolge l' intero suo litorale, ricco di insediamenti residenziali a tipologia edilizia " a raso" e vasta ambientazione panoramica a piantumazione nobile.

**Questa è la caratteristica** di DUNA VERDE ove trovasi l' unità immobiliare de qua.

**Ottima** è la viabilità e buono il terziario.

**Il trasporto pubblico** è garantito dagli ottimi e frequenti servizi forniti dell' ATVO ( Azienda Trasporti Veneto Orientale) con sede a S. Donà di Piave (VE)

**Per quanto riguarda le foto dell' interno della abitazione de qua mi sono avvalso di quelle** allegate alla mia C.T.U., nella E.I. 640/012 promossa da UniCredit S.P.A., con sede in ROMA, Via Alessandro Specchi nr.16 e per essa UniCredit Credit Management Bank S.P.A ( già UGC Banca S.P.A.), con l' Avv. LUIGI ANGELINI Castello, nr. 5279 30121 VENEZIA -esecutante- CONTRO [REDACTED]

~~\_\_\_\_\_~~  
-esecutato-, per il che ho risparmiato le spese dirette ed indirette dell' accesso  
coatto da me mai posto in essere in 65 anni di attività di C.T.U.

Per le istituite servitù, il rendimento energetico nell' edilizia e la sicurezza degli impianti, faccio integrale riferimento a quanto riportato nella vendita per autentica di firme 26-11-2009 Rep. n. 51.245 - Racc. n. 7.943 Notaio Angelo Cirillo di MALO (VI) Piazza Marconi 31,

(Riferimento al contratto allegato da 3 a 3/5 )

\*\*\*

## D)- Quanto alla parte 4 del quesito

### Quesito

*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 competenti; verifichi l' esistenza della dichiarazione di agibilità dell' immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*

### Risposta

#### D-1)- Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Il primo piano ad uso cinque appartamenti, tra i quali è ricompreso quello esecutato de quo, è stato realizzato sopra la "pizzeria-ristorante" al piano terra, di proprietà della \_\_\_\_\_ virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caorle (VE) in data 19 agosto 1997 n. 243;

(Riferimento allegato da 8 a 8/3)

-in data 7 agosto 1998 con D.I.A. n. 110 è stata autorizzata la variante in corso d' opera;

(Riferimento al certificato di abitabilità allegato da 8/4 a 8/5)

- i lavori di costruzione sono stati eseguiti nel rispetto della detta concessione e D.I.A. così come appare dal certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Caorle (VE) in data 17 luglio 2.000 al n. 028071 di protocollo.

(Riferimento ad allegato 8/6 per quanto riguarda la pianta di progetto approvato e allegato da 8/4 a 8/5 per quanto riguarda il certificato di abitabilità)

Successivamente alla data del rilascio dell' abitabilità non sono state apportate ai beni de quibus modifiche tali da richiedere nuovi provvedimenti autorizzativi dal competente Comune di CAORLE.

\*

D-2)- Planimetria di u.i.u. in Comune di CAORLE Via  
Selva Rosada Foglio 38 particella 676 subalterno 175

In merito all' abitazione di cui alla planimetria  
catastale di u.i.u. de qua  
(allegato 6/5)

osservo che i fori sul lato EST sono indicati con una simbologia tipica del foro finestra, mentre tali fori sono porte finestre che permettono l' accesso all' ampia terrazza pertinenziale.

(Riferimento alla planimetria di u.i.u. allegato 6/5 e alla pianta dello stato reale, regolarmente approvato dal Comune di Caorle allegato 8/6, per quanto attiene i tre fori da porta finestra indicati in : ml.1,30x ml. 2,30 ; ml. 1,00x ml. 2,30 ; ml. 1,30x ml. 2,30 )

Tale imprecisione grafica è irrilevante ai fini della consistenza dell' unità immobiliare, tuttavia contrasta con la normativa che prevede la conformità dello stato di fatto con la planimetria catastale.

Pertanto, con riferimento ad una rigida interpretazione della normativa, ritengo che nel caso in questione debba essere predisposta, anche successivamente alla vendita all' asta dell' appartamento de quo, una variazione catastale con causale “*Esatta Rappresentazione Grafica*” che ritengo possa essere completata con una spesa complessiva di Euro 800,00 (ottocento, virgola 00)

Al caso preciso che, per il Comune di CAORLE è sufficiente l' indicazione delle misure dei fori come indicati nella pianta esecutiva approvata (Riferimento allegato 8/6) per cui non è necessaria la sanatoria dal costo di € 2.000 da me prevista nella svolta E.I. 640/012.

\*\*\*

**E)- Quanto alla parte 5 del quesito**

Quesito

*lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ( indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati 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 per il rilascio:*

**Risposta**

In occasione degli eseguiti miei tre sopralluoghi ho constatato che l' appartamento presentava le tre portafinestre esterne ed il portoncino di ingresso CHIUSI (Riferimento a FOTO 1 – 5 per le portafinestre e FOTO 9 per la porta )  
A tal proposito l' Amm.ce pro tempore del condominio SATURNO Dr.ssa [redacted] mi ha riferito: che il Sig. [redacted] è nel possesso dell' immobile, che potrebbe averlo abitato e abitarlo periodicamente e puranco affittato stagionalmente.

\*\*\*

**F)- Quanto alla parte 6 del quesito**

Quesito

Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

-domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato); atti di asservimento urbanistici;

-convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

-altri pesi e limiti d'uso.

**Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**

-iscrizioni

-pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

\*

**F-1)- RELAZIONE TECNICA  
sulla proprietà e libertà**

dell'immobile identificato al CATASTO URBANO IN COMUNE DI CAORLE (VE)-  
CATASTO FABBRICATI -FOGLIO 38 (trentotto),  
mappale 676 subalterno 175 Categoria A/2 Classe 4 Vani tre Rendita EURO 195,22  
mappale 676 subalterno 181 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 mq. Rendita EURO  
11,78

**I beni ut sopra sono intestati a:**

[redacted]  
usufruttuaria per 6/9

[redacted]  
proprietario di 6/9 di nuda proprietà ed 1/3 di piena proprietà

\*

**F-1-1)- Ispezione Ipotecaria del 21-05-2015 Ora 08,25**

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto  
richiesto Sig. [redacted]

1- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04-09-2008 – Registro Particolare 19920 Registro  
Generale 31935 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 436/2008 del  
14/08/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI  
SUCCESIONE- Immobili siti in Caorle (VE)

- 2- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/2009 – Registro Particolare 25161 Registro Generale 42285  
Pubblico Ufficiale CIRILLO ANGELO Repertorio 51245/7943 del 26/11/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in Caorle (VE)
- 3- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/2009 – Registro particolare 25162 – Registro Generale 42286  
Pubblico Ufficiale CIRILLO ANGELO Repertorio 51245/7943 del 26/11/2009  
ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA  
Immobili siti in Caorle (VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
- 4- ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2010 – Registro Particolare 439 Registro Generale 2229 Pubblico Ufficiale CARRARO MASSIMO Repertorio 163214/11632 del 30/12/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in CAORLE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE
- 5- ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2011- Registro Particolare 5487 Registro Generale 27687  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2142/2011 del 04/08/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CAORLE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE
- 6)- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2012 – Registro Particolare 17377 Registro Generale 24523  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 829/2012 del 17/07/2012  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CAORLE (VE)
- 7)- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2013 – Registro Particolare 12853 – Registro Generale 18854  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4171/2013 del 31/05/2013  
DOMANDA GIUDIZIALE – ORD. INTRODUTTIVA GIUDIZIO DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C.  
Immobili siti in CAORLE (VE)
- 8)- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2014 – Registro Particolare 21906 – Registro Generale 30567  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1670/2014 del 12/09/2014  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CAORLE (VE)  
**(Riferimento allegati da 9 a 9/5)**





**F-1-2)- Per i vincoli che resteranno a carico  
dell' acquirente**

(domande giudiziali e sequestri; atti di asservimento urbanistici)  
**NESSUNO**

\*

**F-1-3)- Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati  
con decreto di trasferimento**

**1- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 04-09-2008 – Registro Particolare 19920 Registro Generale 31935 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 436/2008 del 14/08/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DIDENUNCIA DI SUCCESSIONE- Immobili siti in Caorle (VE)

**2- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 10/12/2009 – Registro Particolare 25161 Registro Generale 42285 Pubblico Ufficiale CIRILLO ANGELO Repertorio 51245/7943 del 26/11/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in Caorle (VE)

**3- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 10/12/2009 – Registro particolare 25162 – Registro Generale 42286 Pubblico Ufficiale CIRILLO ANGELO Repertorio 51245/7943 del 26/11/2009 ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA Immobili siti in Caorle (VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

**4- ISCRIZIONE CONTRO** del 21/01/2010 – Registro Particolare 439 Registro Generale 2229 Pubblico Ufficiale CARRARO MASSIMO Repertorio 163214/11632 del 30/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in CAORLE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE € 35,00

**5- ISCRIZIONE CONTRO** del 09/08/2011- Registro Particolare 5487 Registro Generale 27687 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2142/2011 del 04/08/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CAORLE (VE)  
SOGGETTO DEBITORE € 694,00

6)- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2012 – Registro Particolare 17377 Registro Generale 24523 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 829/2012 del 17/07/2012 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CAORLE (VE)	€	294,00
7)- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2013 – Registro Particolare 12853 – Registro Generale 18854 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4171/2013 del 31/05/2013 DOMANDA GIUDIZIALE – ORD. INTRODUTTIVA GIUDIZIO DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C. Immobili siti in CAORLE (VE)	€	294,00
8)- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2014 – Registro Particolare 21906 – Registro Generale 30567 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1670/2014 del 12/09/2014 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CAORLE (VE)	€	294,00
<b>TOTALE delle spese di cancellazione</b> <b><u>(Riferimento allegati da 9 a 9/5)</u></b>	€	<u>1.611,00</u>

\*\*\*

### G)- Quanto alla parte 7 del quesito

Quesito

*indichi, ove ne ricorra il caso, l' importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - senza tuttavia detrarre l' importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso.*

#### Risposta

#### G-1)- Quanto alle spese condominiali non pagate

Con comunicazione telefax 29-05-2014 ho chiesto alla Gent.ma Dr.ssa [redacted] quale Amministratrice pro tempore del Condominio "SATURNO" in Caorle Foglio 38 particella 676 Subalterno 175 e 676 subalterno 181, l' importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione e le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della mia C.T.U. che ritengo di presentare entro il 30 giugno 2015, in capo agli esecutati [redacted] e [redacted]

(Riferimento allegato 7)

*Ch*

Con comunicazione telefax 22-06-2015, l' Amm. cc pro tempore del Condominio "SATURNO", Dr.ssa [redacted] mi ha trasmesso il riepilogo delle spese condominiali a carico di [redacted] riferite all' unità de qua, fatte salve conguagli e determinazioni pregresse, ammontanti ad € **400,17**

Mi ha altresì comunicato i MILLESIMI ASSEGNATI ALL'UNITA'  
millesimi di proprietà 21,64 / 1000,00  
millesimi di scala 205,83/1000,00  
(Riferimento allegato da 11 a 11/5)

\*\*\*

## H)- Quanto alla parte 8 del quesito

### Quesito

*fornisca la valutazione complessiva dei beni, 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 metro quadrato, il valore totale esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni 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 la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;*

### Risposta

## H-1)- Andamento del mercato immobiliare urbano Quotazioni primavera 2015

Il mercato immobiliare presenta le stesse caratteristiche del precedente semestre "autunno 2014".

In leggera frenata il calo delle quotazioni degli immobili abitativi sia nei capoluoghi sia nei comuni minori; notevole il numero di abitazioni in vendita a fronte di una domanda molto fragile; difficoltà di commercializzazione di abitazioni non recenti di taglio medio /grande o non privilegiate da una buona posizione o dai servizi; alta quota di invenduto degli immobili nuovi o in corso di costruzione da parte delle imprese.

Pesa, e non poco, l' inasprimento fiscale sulle seconde case sfitte o sugli immobili a disposizione situati nello stesso comune dell' abitazione principale

Pesa inoltre il fenomeno della deflazione nell' eurozona.

L' accesso al credito è ancora piuttosto selettivo. Anche se i primi mesi dell' anno hanno registrato una debole crescita su base annua.

Vivace la domanda di locazione di abitazioni nelle zone semicentrali e periferiche delle medie e grandi città ma con qualche aggiustamento al ribasso per i canoni di locazione; difficile, invece, la locazione di abitazioni di pregio soprattutto se di grandi dimensioni.

Modestissima l' attività di compravendite delle seconde case per villeggiatura, sia nelle località di mare sia in quelle di montagna, con prezzi, però, sempre assoggettati al ribasso, sia pur in modo minore, dalla recessione commerciale e deflazione ancora in atto.



Trattandosi che l' appartamento trilocale de quo, avente caratteristiche *-medie-* è ubicato nel tessuto urbano di Caorle (VE), località DUNA VERDE, Piazzetta Rialto, nel foglio 38 mappale 676/sub 175, propriamente in zona di notevole valenza residenziale per il consistente e bianco arenile che la caratterizza ed il buon terziario, la richiesta di acquisto è da considerarsi concreta e/o quanto meno interessante, ma quello che più interessa è che le realtà urbane esistenti in quella zona non hanno risentito gli effetti devastanti della spirale recessiva, ancora in atto, se non in tono minore.

\*

**H-1-1)- Analisi della superficie NETTA**  
**(Riferimento alla pianta esecutiva approvata allegato 8/6 )**

- soggiorno -- pranzo	=	mq. 19,97	
- disimpegno notte : mq. 2,38 + mq. 1,08	=	mq. 3,46	
- guardaroba	=	mq. 7,12	
- bagno	=	mq. 3,91	
- camera	=	mq. 11,90	
		-----	
<b>TOTALE della superficie netta</b>		<b>mq. 46,36</b>	

\*

**H-1-2)- Analisi della superficie COMMERCIALE**  
**dell' appartamento**  
**(Riferimento alla pianta esecutiva approvata allegato 8/6))**

superfici netta	=	mq. 46,36	
9.10 x ml. 0,26) =		mq. 2,37	
(6,73 + ml. 8,50 + ml.5,80) x 0,13 =		mq. 2,73	
		-----	
<b>Sommano</b>		<b>mq. 5,10</b>	
		-----	
<b>TOTALE della superficie commerciale</b>		<b>mq. 51,46</b>	

\*

**H-1-3)- Totale delle superfici commerciali ragguagliate dell' abitazione, della terrazza pertinenziale e del posto macchina**



### Terrazza pertinenziale

E' da precisare che il tratto nord ovest della terrazza de qua è privo della normale e buona libertà panoramica nel senso del vedere chiaro, bene e lontano il più possibile anche in senso laterale, per cui incide negativamente sul complessivo valore unitario €/mq. in comune commercio dell' intera unità pertinenziale.

Le dimensioni della terrazza de qua, sono state rilevate con lettura grafica in scala 1-200 nella planimetria di u.i.u. a Foglio 38 particella 676 subalterno 175.

(Riferimento allegato 6/5)

( ml. 2,90 x ml. 15,30 )	=	mq.	44,37
( ml. 9,00 x ml. 2,90 )	=	mq.	26,10
( ml. 2,30 x ml. 2,30 )	=	mq.	5,29
( ml. 1,60 x ml. 1,00 )	=	mq.	1,60
TOTALE		mq.	77,36

Trattandosi di terrazza a livello scoperta molto ampia, ma diversificata nei valori della visuale panoramica diretta e laterale, viene adottato il coefficiente medio ponderato di 0,10 per cui abbiamo:

$$\text{mq. } 77,36 \times 0,10 = \text{mq. } 7,74$$

da aggiungere:

la superficie commerciale dell' abitazione      mq.    51,46

la superficie del posto macchina di mq.12  
alla quale viene applicato il coefficiente di  
differenziazione 0,50

da cui

$$\text{mq. } 12,00 \times 0,50 = \text{mq. } 6,00$$

TOTALE della superficie commerciale      mq.                                      65,20

\*

### H-1-4)- Percentuale di differenza tra la superficie netta e la superficie commerciale dell' appartamento de quo

$$\begin{aligned} \text{superficie commerciale} &= \text{mq. } 51,46 \\ \text{superficie netta} &= \text{mq. } 46,36 \end{aligned}$$

$$\text{Restano} \qquad \qquad \qquad \text{mq. } 5,10$$

da cui

$$\text{mq. } 5,10 : \text{mq. } 51,46 = 0,099106$$

\*

### H-1-5)- Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' appartamento de quo

Coefficiente di età dell' edificio dell' età di 15 anni:  
"da 10 a 20 anni, stato buono, tipo medio, compresa  
l' incidenza della recessione naturale" =

0,75

\*

### H-1-6)- Caratteristiche strutturali dell' edificio de quo e finiture esterne

Il fabbricato oggetto di sopraelevazione del ristorante-pizzeria al piano terra, rientrante nel Condominio "SATURNO" - foglio 38 mappale 676, è composto da cinque alloggi ad uso residenza turistica per un volume fuori terra di mc. 826,68 e della superficie coperta di mq. 275,56. Al primo piano l' edificio è composto da : cinque unità immobiliari con 11 stanze e n. 11 accessori.

Ad ognuna delle cinque unità immobiliari compete un posto macchina.

Le condizioni di manutenzione e conservazione della struttura dell' edificio de quo sono da considerare nell' insieme BUONE .

L' edificio di specie, denominato condominio "SATURNO" presenta:

fondazioni in c.a.; ossatura portante verticale in pilastri in c.a.; ossatura portante orizzontale in travi in c.a.; solai misti in latero-cemento e scala in c.a.; intonaci esterni in malta bastarda di cemento; tinteggiature di tipo semilavabile;

Nulla c'è da rilevare agli effetti della statica in generale presentandosi le strutture portanti esterne ed interne bene in gambe e senza lesioni di sorta che non siano cavillature, perlopiù dovute al fenomeno del rassetto fondazionale e quello dei materiali costituenti la struttura muraria.

(Riferimento a FOTO 1-2-3-4-5-6-7)

\*

### H-1-7)- Caratteristiche di finitura interne

Scala al primo piano in c.a. con calpestio dei gradini in graniglia di marmo a semina policroma ( Rif. a FOTO 8); corridoio disimpegno ai cinque appartamenti al primo piano in piastrelle ceramicate (Rif. a FOTO 9; ingresso soggiorno ed angolo cottura con il pavimento di piastrelle ceramicate (Rif. a FOTO 10); angolo cottura ammobiliato con due pareti che interessano il mobilio pensile medesimo rivestite in piastrelle di ceramica bicolore ( Rif. a FOTO 11); pavimento della terrazza dell' appartamento in ghiaio lavato (Rif. a FOTO 12-13-14); disimpegno e due camere in piastrelle ceramicate unificate (Rif. a FOTO 15); finestre in legno tipo douglas; porte interne tamburate impiallacciate mogano ; pavimento del bagno e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica smaltata



h.= ml. 2,60 con apparecchiature sanitarie, w.cc. Bidet, lavabo, in vetrochina bianca e doccia con acqua calda alimentata da scaldabagno elettrico.( Rif. a FOTO 16-17-18) ; per l' immagine della camera matrimoniale ( Rif. a FOTO 19);per l' immagine della camerina con letto a castello e particolare del serramento da porta ( Rif. a FOTO 20) ; per la portafinestra di accesso alla terrazza pertinenziale dalla camerina con letto a castello (Rif. A FOTO 21); l' impianto elettrico è conforme alla normativa di legge in materia ; esiste l' impianto di condizionamento; per il particolare del posto macchina (Rif. A FOTO 22-23)

\*

### H-1-8)- Criteri di stima utilizzati

**Definite le caratteristiche** intrinseche ed estrinseche della unità residenziale de qua, procedo ora alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, riferito all' attualità.

Nel particolare caso in esame, nell' intesa che le trattative di un eventuale acquisto debbono essere riferite ad immobile libero da persone e cose anche interposte, mi è parso opportuno pervenire alla deteminazione del più probabile valore di mercato attraverso l' applicazione del cosiddetto metodo *sintetico-analogico-comparativo*

Tale metodo consiste, come è noto, nell' applicare al parametro "*metro quadrato commerciale*" un valore unitario sinteticamente determinato, partendo da prezzi noti di immobili NUOVI arredati e dotati della proprietà dei posti macchina, aventi analoghe, sufficienti e prossime caratteristiche a quello esecutato de quo.

Da recenti indagini eseguite nella zona ed informazioni attinte a sicura fonte, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano del litorale di Caorle (VE), località DUNA VERDE, risulta che simili appartamenti arredati vengano offerti a NUOVO E/O INTEGRALMENTE RISTRUTTURATI, fra i prezzi variabili da €/mq. commerciale 2.370,00,00 ad €/mq. 2.430,00 e, mediamente €/mq. 2.400,00 a seconda della posizione, dell' orientamento, dell' epoca della costruzione e delle caratteristiche di finitura.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' appartamento de quo innanzi precisate; **considerato** che trattasi di costruzione dell' età di 15 anni, in BUONE, condizioni di conservazione, manutenzione e di finitura esterne ed interne; **altresi** considerata l' ubicazione dell' edificio posto in zona tranquilla a viabilità scorrevole; **avuto** infine riguardo ai valori medi, unitari che, come dianzi accennato, si riferiscono a richieste generalmente trattabili di immobili arredati, nuovi e/o integralmente ristrutturati con la proprietà della terrazza pertinenziale e del posto macchina, liberi da persone e cose anche interposte,

**valuto come segue:**

€/mq. 2.400 x 0,75 ( coefficiente di differenziazione)  
= €/mq.1.800,00

**così differenziato:**



abitazione		
mq. 51,46 x €/mq. 1.800,00	= €	92.628,00
terrazza pertinenziale		
mq. 7,74 x €/mq. 1.800,00	= €	13.932,00
posto macchina		
€/mq. 1.800,00 x 0,50 (coefficiente di differenziazione)		
= €/mq. 900,00 x mq. 12,00	= €	10.800,00
<b>Sommano</b>	<b>€</b>	<b>117.360,00</b>

\*

**H-I-9)- Determinazione del valore dell' usufrutto**  
per la quota di 6/9 (sei noni) alla Signora [REDACTED]

Il valore corrente di mercato dell' abitazione, completa della terrazza pertinenziale e posto macchina è di € 117.360,00

L' età attuale della Signora [REDACTED]

Il tasso di interesse legale è dello 0,5%

**Rendita annua**

€ 117.360,00 (valore dell' abitazione)  
x 0,50% (interesse legale) = € 586,80 (rendita annua)  
e moltiplicando per il coefficiente relativo all' età anagrafica di anni 72 abbiamo:

€ 586,80 x 80 =

€ 46.944,00 ,

(usufrutto totale)

€ 46.944,00

(IDEM come sopra)

pari al 40% di € 117.360,00 =

(Riferimento allegato 10)

ed in ragione di 6/9

€ 46.944,00 : 9 x 6 =

€

31.296,00

\*

**H-I-10)- Determinazione del valore**  
della quota di 6/9 di nuda proprietà e di 1/3 (un terzo) di piena proprietà al  
Sig. [REDACTED]

Gh



valore corrente dell' abitazione a dedurre,	€ 117.360,00	
valore corrente dell' intero usufrutto	€ 46.944,00	
	-----	
Restano	€ 70.416,00	( valore della intera nuda proprietà)

e per 6/9 di nuda proprietà,

€ 70.416,00 : 9 x 6 =	€	<u>46.944,00</u>
-----------------------	---	------------------

\*

**H-1-11)- Valore della piena proprietà  
in capo a** [REDACTED]

in ragione di 3/9

Valore dell' immobile € 117.360

da cui

€ 117.360,00 : 9 x 3 =	€	<u>39.120,00</u>
------------------------	---	------------------

TOTALE valore spettante [REDACTED]	€	<u>86.064,00</u>
------------------------------------	---	------------------

si aggiunge

il valore dell' usufrutto in ragione di 6/9 spettante a [REDACTED]	€	<u>31.296,00</u>
--	---	------------------

Torna il valore della intera abitazione	€	<u>117.360,00</u>
---	---	-------------------

\*\*\*

### I)- Quanto alla parte 9 del quesito

Quesito

*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 il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, 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;*



## Risposta

La richiesta non rientra nel caso di specie trattandosi che l' appartamento è da ritenersi assolutamente indivisibile

\*\*\*

## L)- Quanto alla parte 10 del quesito

### Quesito

*alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell' atto di provenienza e dell' eventuale contratto di locazione e quant' altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l' ammontare delle spese sostenute.*

## Risposta

Le immagini fotografiche e quant' altro richiesto nel quesito è stato sistematicamente indicato nel merito e citate come allegati nella trattazione svolta nei precedenti paragrafi e rispettivi capoversi, ragion per cui rimando la rispettiva visione all' indice finale.

\*\*\*

## M)- Quanto alla parte 11 del quesito

### Quesito

*dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA, e se l' immobile è un bene strumentale dell' azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;*

## Risposta

La vendita de qua è soggetta ad imposta di registro.

\*\*\*

## N)- Quanto alla parte 12 del quesito e Conclusioni

### Quesito

*predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all' asta, individuando:  
lotto;  
diritto reale staggito  
quota di proprietà  
identificativo catastale  
valore attribuito.*

## Risposta

18

L'immobile de quo trovasi ubicato in Comune di Caorle (VE), abitazione al primo piano e posto auto scoperto al piano terra nel fabbricato condominiale denominato " Condominio Saturno" sito in Via Selva Rosada ed insistente sull' area urbana di cui al mappale 676 di area 83.90 ( ottantatre e centiare novanta) in foglio 38 (trentotto), il tutto identificato al CATASTO URBANO:

IN COMUNE DI CAORLE (VE)-CATASTO FABBRICATI -FOGLIO 38 (trentotto), mappale 676 subalterno 175 Categoria A/2 Classe 4 Vani tre Rendita EURO 195,22 mappale 676 subalterno 181 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 mq. Rendita EURO 11,78.

In data 7 agosto 1998 con D.I.A. n. 110 è stata autorizzata la variante in corso d'opera; i lavori di costruzione sono stati eseguiti nel rispetto della detta concessione e D.I.A. così come appare dal certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Caorle (VE) in data 17 luglio 2.000 al n. 028071 di protocollo.

Successivamente alla data del rilascio dell' abitabilità non sono state apportate ai beni modifiche tali da richiedere nuovi provvedimenti autorizzativi al Comune competente.

Il valore corrente di mercato dell' appartamento de quo, bene arredato, compreso il posto macchina, libero da persone e cose anche interposte è € 117.360,00

Il valore dell' usufrutto per la quota di 6/9, alla Signora [redacted] è di € 31.296,00

Il valore della quota di 6/9 (sei noni) di nuda proprietà proprietà al Sig. [redacted] è di € 46.944,00

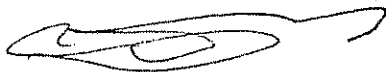
Il valore della quota di 1/3 di piena proprietà al Sig. [redacted] è di € 39120,00

Il costo relativo alla variazione catastale con causale "Esatta Rappresentazione Grafica" della unità immobiliare de qua è di € 800,00

Le spese condominiali a carico di [redacted] riferite all' unità de qua, fatte salve conguagli e determinazioni pregresse, ammontano ad € 400,17

Tanto riferisco in esito all' incarico avuto  
S. Donà di Piave 26 giugno 2015

Il C.T.U.  
Geom. Silvano Matassi



Allegati

Da 1 a 1/4)- Verbale di nomina a C.T.U.

Da 2 a 2/2)- Certificato Notarile ex art.567 c.c.

Da 3 a 3/6)- Vendita per autentica di firme Notaio Angelo Cirillo 26-11-2009 Rep. 51.245 Racc. 7.943

Da 4 a 4/1)- Estratto per riassunto dell' atto di nascita e relative Annotazioni di [redacted]

Da 5 a 5/4)- Estratto per riassunto dell' atto di nascita ed estratto per riassunto dell' atto di matrimoni di [redacted]

Da 6 a 6/4)- Visura storica per immobile, situazione degli atti informatizzati dall' impianto meccanografico al 20/05/2015 dell' immobile a foglio 38 particella 676/sub175  
APPARTAMENTO

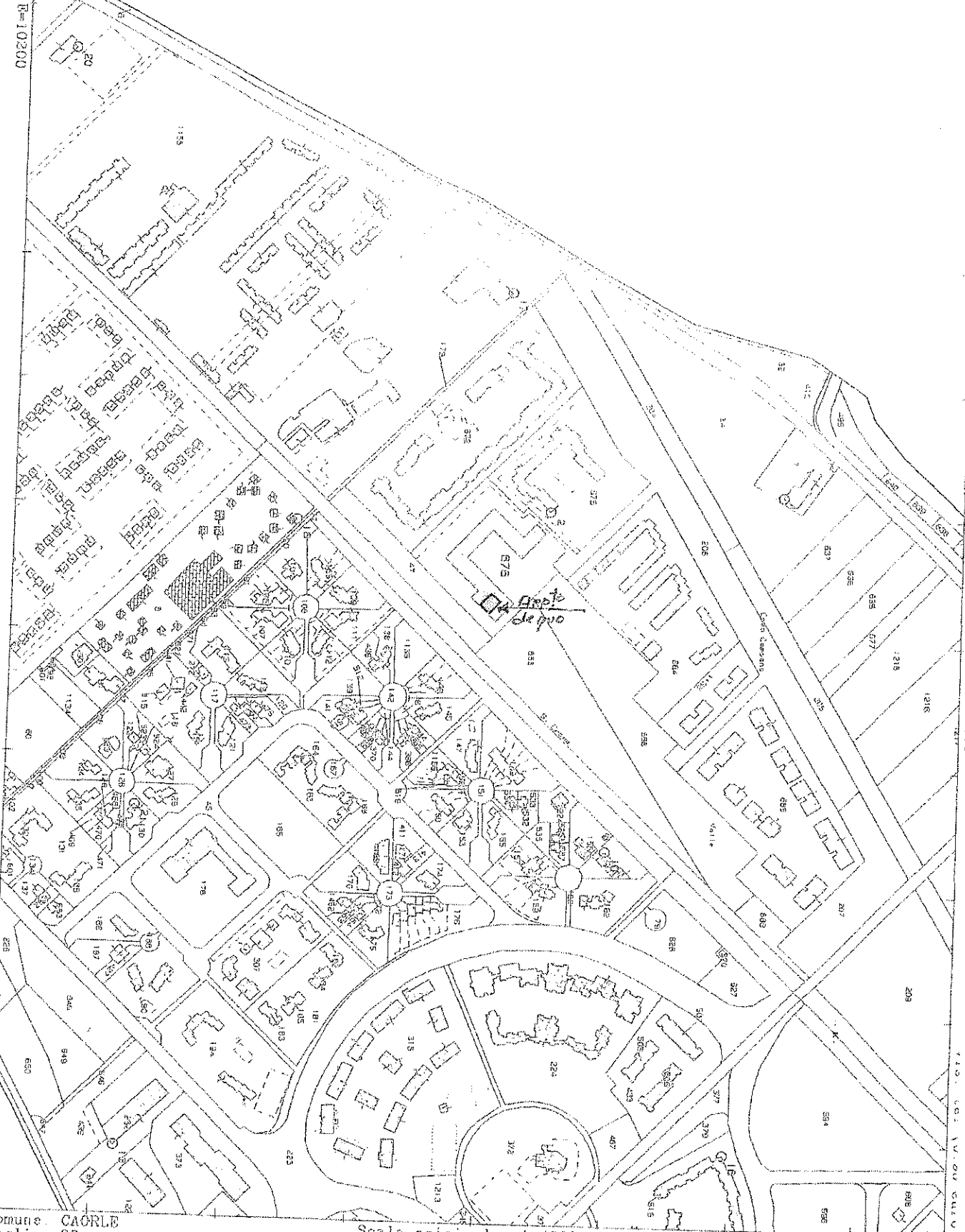
B=10200

I Particelle 676

Comune: CAORLE  
Foglio: 38

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068 000 x 756 000 metri

20-Mag-2015 18:22  
Prot n T311460/2015



6/11

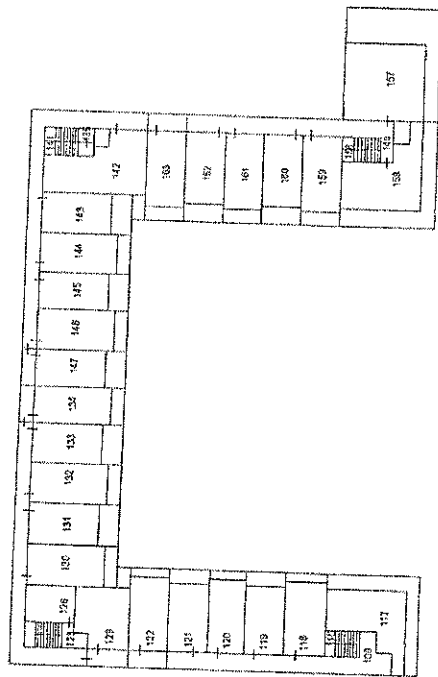


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2015 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 38 - Particella: 676 - Elaborato planimetrico >

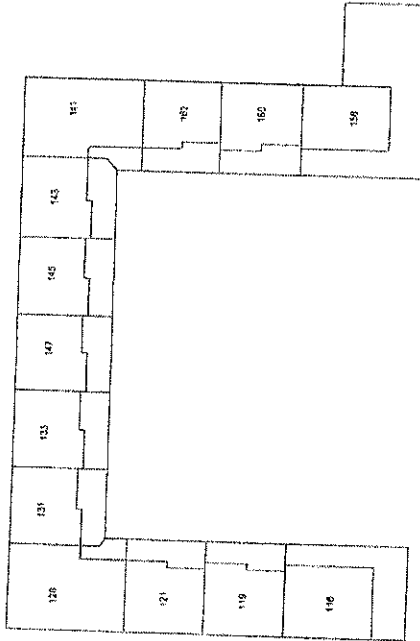
Uffici della Direzione  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Turato Alessandro	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	n. 2206
Comune di Caorle	Sezione: Foglio: 38	Particella: 676	Espressivo n. 05/11/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			del	Scala 1 : 500
Tipo Mappale n.				

TAV. II



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2015 - n. T313497 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

6/10

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2015 - Comune di CAORLE (B642) - < Foglio: 38 - Particella: 676 - Elaborato planimetrico >

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

Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2015 - n. T313497 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 100 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO		Completato da: Turato Alessandro		Prov. Venezia		N. 2206	
Comune di CAORLE		Sezione: Foglio: 38		Particella: 676		05/11/2013 del	
Dimostrazione grafica dei subaliquoti		Piano Mappale n. del		Scala 1 : 500			

