

Tribunale di Venezia

Esecuzione Immobiliare n° 976/2012 promossa da:

Contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa

Il G.E. Dr. GIRARDI, il giorno 14/05/2013, ha nominato stimatore dei beni pignorati, il sottoscritto Bergamo Sandro, Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Venezia al n°1551, che ha accettato l'incarico di redigere la seguente relazione rispondendo ai quesiti sotto esposti, prestando il giuramento di rito il giorno 05 luglio 2013 avanti al Giudice A.GIRARDI.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pag.1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti

QUESITI :

- 1) L'esperto prima di ogni attività, controlli 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 ;
- 2) Verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale, richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II.DD., nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
- 3) Provveda, previo accesso all'immobile, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo 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 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 competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio ;
- 6) Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni 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 ; 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 resteranno a carico dell'acquirente :

domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato); atti di asservimento urbanistici ; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni di uso. -

- Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento: iscrizioni ; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 - **senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima** - le eventuali cause in corso;

8) 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 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, comprese quelle di cui al punto 6 ;

9) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 ;

10) Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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 ;

11) Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o I.V.A., e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato ;

12) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando :
- lotto, -diritto reale staggito, - quota di proprietà, - identificazione catastale; - valore attribuito.

□ **RISPOSTA AL PRIMO QUESITO: VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**
all'esame dei documenti agli atti presso la cancelleria , questi risultano completi ai sensi dell'Art. 567 II° Comma del codice di procedura Civile (così come modificato dalla L. 03 .08.98 n° 302 Art. 1.)

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Comune di Caorle, distinto al Foglio 41 del Catasto Fabbricati con il Mappale 159 sub.9 Via Tagliamento , piano 1, cat. A/3, cl.4, vani 4 con la relativa quota di pari comuni dell'intero edificio (21,33/1000) e posto tra i confini in senso N.E.S.O.: scala condominiale, vano ascensore, ente n.3, distacco condominiale di Via Tagliamento ed ente n.5.

- In virtù di Atto di Compravendita in data 22/01/1990 n.32320 rep. Notaio Giorgio Oblassia di Portogruaro, registrato il 05/02/1990 al nr. 52 Serie 2/V e trascritto il 14/02/1990 al NN.2265/3066 il signor

_____ vende ai signori _____

e _____

[redacted] che acquistano a pari titolo in parti uguali l'appartamento sito nel Comune di Caorle (VE) in via Sile, mappale n.159 sub 9 del Foglio 41 Catasto Terreni del Comune di CAORLE con la relativa quota di parti comuni dell'intero edificio (21,33/1000) e posto tra i confini in senso N.E.S.O.: scala condominiale, vano ascensore, ente n.3, distacco condominiale di Via Tagliamento ed ente n.5.

- **Atto di Vendita** in data 19/07/1995 n.69261 rep. Notaro Giorgio Oblassia di Portogruaro (VE), registrato il 01/08/1995 al nr. 369 Serie 2/V e trascritto il 03/08/1995 al NN.12827/17859 signori [redacted]

e [redacted] vendono ai signori [redacted] e [redacted]

[redacted] che acquistano a pari titolo e in parti uguali l'appartamento sito nel Comune di Caorle (VE) in via Sile, mappale n.159 sub 9 del Foglio 41 Catasto Terreni del Comune di CAORLE con la relativa quota di parti comuni dell'intero edificio (21,33/1000) e posto tra i confini in senso N.E.S.O.: scala condominiale, vano ascensore, ente n.3, distacco condominiale di Via Tagliamento ed ente n.5.

Gli atti di compravendita garantiscono la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

[redacted] residente in Pasiano di Pordenone (PN) in via Pontuz n.1/2 **proprietario di 1/2 dell'immobile** oggetto di E.I. **coniugato in regime di comunione di beni** con [redacted] proprietaria di 1/2 dell'immobile oggetto di [redacted]

RISPOSTA AL TERZO QUESITO: VERIFICA E DESCRIZIONE DEI BENI

La proprietà immobiliare oggetto di questa E.I. 976/2012 è così individuata al N.C.E.U. :

Comune : CAORLE

Catasto : FABBRICATI

Sezione urbana : foglio 41, part.159, sub 9

Categoria : A3 , Classe 4, vani 4, rendita €. 154,94

Indirizzo : Via Sile n° 7, Piano primo

Con relativa quota di parti comuni dell'intero edificio e posto tra i confini in senso N.E.S.O.: scala condominiale, vano ascensore, ente n.3, distacco condominiale di Via Tagliamento ed ente n.5.

Proprietà dei signori [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà.

(millesimi = 21,33/1000 da atto notarile)

millesimi di proprietà aggiornati, richiesti direttamente all'amministratore = 22,36/1000
millesimi scale 38,12/1000

Costi di gestione condominiali dal 01/07/2013 al 30/06/2014 = €. 693,97

Ascensore presente ad uso privato, non usato dal condominio.

L'appartamento è privo di posto auto.

La proprietà pignorata è solo pro quota del Sig. [redacted] è quindi pari ad 1/2 indivisa.

AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO CANTINON : [redacted]

DESCRIZIONE DEL BENE E AMBITO GEOGRAFICO

L'immobile oggetto di questa E.I è sito nel Comune di Caorle, il territorio comunale si estende su una superficie di 151,39 kmq con 11.987 residenti al 31.12.2008.

Il Comune di Caorle confina a est, attraverso la Laguna, con il comune di San Michele al Tagliamento-Bibione, a nord con i comuni di Portogruaro e Concordia Sagittaria, a ovest con i comuni di Santo Stino di Livenza e Eraclea, a sud è bagnato dal Mare Adriatico, nel quale trovano foce il Fiume Livenza.

La zona ancorchè gradevole dal punto di vista ambientale, può considerarsi periferica rispetto a centro storico di Caorle ove gravita tutta la vita e tutti i servizi correlati; questa parte di Caorle di fatto vive prettamente d'estate è consistente di fatto la presenza di seconde case e alloggi di tipo turistico, i negozi e i vari servizi alla residenza sono infatti anch'essi per la maggior parte di tipo stagionale.

Trattasi di un appartamento in un condominio sito a sud ovest rispetto al centro storico di Caorle, tra via Tagliamento e via Adige, in prossimità della foce del Fiume Livenza, a circa 150 mt. sia dall'arenile che dalla foce del Livenza con una singolare panoramicità.

La passeggiata lungomare è continua e quindi a brevissima distanza dal fabbricato è possibile accedervi e senza soluzioni di continuità percorrerla verso est sino ad arrivare al centro storico, a circa 150 metri dal fabbricato su via Tagliamento e viale Santa Margherita ci sono le fermate ATVO (autobus)

Il fabbricato condominiale a forma di "C" di quattro piani fuori terra e con un ampio piano interrato, edificato su di un lotto di mq. 1670,37.

Il fabbricato confina a sud con via Tagliamento, a nord con via Adige, ad est con il parcheggio pubblico e parte con residenza privata, a ovest con via Sile con ampio parcheggio oltre la via.

La destinazione urbanistica dell'area in esame è Zona a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistente Z.T.O. B in particolare "B1/14 normata all'Art. 13 delle NTA.

Il fabbricato è a uso misto, con la presenza di n° 8 negozi a piano terra + laboratorio centro estetico, con ingressi protetti dal porticato presente sui tre lati, nord sud e ovest, e una serie di parcheggi privati lungo il perimetro esterno e all'interno della "corte" creata dalla forma del fabbricato. Nel piano interrato con rampa presente su via Tagliamento sono presenti garages, magazzini e un ampio spazio privato un tempo "discoteca" da circa 20 anni dismessa.

Il piano interrato a volte è soggetto ad allagamenti.

Sul fronte ovest prospiciente via Sile, nell'area mediana è presente l'ingresso agli appartamenti, distribuiti su tre livelli : piano primo e secondo , n° 9 appartamenti per piano, al piano terzo sono presenti n° 16 mini appartamenti di dimensioni minori; complessivamente dal vano scala ad uso comune accedono 34 appartamenti.

Descrizione complessiva dei Beni di cui alla E.I. 976/2012

L'immobile colpito da pignoramento è identificato così catastalmente : Comune di Caorle , Fg.41, Mapp. 159 sub 9 , Via Sile n°7, Piano 1, Cat.A/3, cl.4, vani 4. Trattasi di un appartamento collocato a piano primo, angolo sud ovest del fabbricato condominiale.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Trattasi di un edificio la cui costruzione è iniziata nel 1973 con la demolizione di un fabbricato esistente e la realizzazione e completamento nel 1975 dell'attuale fabbricato ad uso misto, residenziale e commerciale.

Il fabbricato presenta una forma a "C" , con il lato sud leggermente maggiore del lato nord. Costruito in struttura mista, pilastri in c.a e muratura portante in bimattoni di laterizio, con piccolo portico a piano terra sui lati sud, nord ed ovest, presenza di terrazzini con parapetti in cls. intonacati e copertina in marmo, presenti sui tre lati descritti a piano primo e secondo e su tutti i lati a piano terzo compresa la parte interna.

Il piano interrato è accessibile da una rampa presente sul lato sud est, tutti i negozi a piano terra sono individuali e accessibili direttamente dall'ampio marciapiede perimetrale.

La copertura è in laterocemento impermeabilizzata con guaina polibutilenica granigliata, grondaie e scossaline sono in lamiera preverniciata, su tutto il piano di copertura sono presenti diversi abbaini con terrazzino dotato di ringhiera metallica, affacciati su tutti i fronti del fabbricato.

Il fabbricato è intonacato e dipinto colore marroncino e bianco.

I pilastri a piano terra sono rivestiti con lastre in travertino, così pure stipiti, davanzali e architravi di finestre e portefinestre e le copertine dei balconi, con parapetti in cls intonacati e dipinti.

Finestre e portefinestre sono dotate di tapparelle in PVC, i serramenti delle parti comuni sono in alluminio, mentre i serramenti degli appartamenti sono in legno con vetro singolo.

Perimetralmente sotto i portici la pavimentazione dei marciapiedi è in gres, oltre i portici il marciapiede è in lastre di ghiano lavato con zone rivestite in doghe di legno.

Sul lato est, quale zona di manovra e parcheggio privato soprastante il piano interrato, la pavimentazione è in piastre di cls.

Sul fronte ovest nella parte mediana ci sono i due ingressi, uno ad uso della ex discoteca (questa gode di una seconda scala di emergenza lato interno corte) e uno esclusivo ad uso degli appartamenti, un citofono sul lato destro dell'ingresso riporta 35 campanelli.

L'androne di mq. 25,80 ha una seconda entrata sul fronte est, presenta pavimenti e scale (alzata e pedata e battiscopa) in marmo, con parapetti in ferro; pittura idrorepellente sino a quota cm. 160 e oltre pittura lavabile.

Sul lato destro appena entrati nell'androne sono presenti i contatori elettrici.

Saliti 5 gradini un pianerottolo rende accessibile l'ascensore; la scala continua linearmente lungo il lato opposto all'ingresso. si accede al piano primo dove un ballatoio finestrato che segue il perimetro esterno del fabbricato (lato corte) rende accessibili 9 appartamenti a piano primo, 9 a piano secondo e 16 appartamenti a piano terzo.

Una seconda scala presente sul lato interno alla corte zona sud, è comunicante con il ballatoio ad ogni piano.

Le parti comuni sono dotate di illuminazione con temporizzatore, gli ambiti descritti sono curati con pavimenti in gres, battiscopa in legno, boiserie in pittura idrorepellente e cornicetta in legno a dividere la pittura lavabile soprastante.

Tutte le porte degli appartamenti sono di tipo ordinario non blindato ma rinforzato.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI E. I. : FG. 41 MAPPALE 159 SUB. 9

L'appartamento come già accennato è al piano primo del fabbricato sopra descritto. Saliti al piano primo troviamo il ballatoio, lo percorriamo verso sinistra (sud) sino quasi alla fine del ballatoio longitudinale e prima della deviazione verso sinistra (est), troviamo il subalterno 9, oggetto di E.I. identificato con l'interno n° 4.

Il distributivo interno è così delineato: Ingresso di mq. 3,30 dal quale si accede a destra al bagno di mq. 4,24, frontalmente al soggiorno pranzo con angolo cottura di complessivi mq. 18,21, e dal soggiorno si accede alla camera di mq. 12,56 e alla camera di mq. 11,86. Sia il soggiorno che la cameretta sono dotati di un terrazzino di mq. 2,74 ciascuno. Complessivamente l'appartamento misura netti mq. 50,16 circa, con un'altezza interna netta pari a cm. 280, il bagno è rialzato di cm. 10 rispetto al resto dell'appartamento. La superficie lorda è pari a 58,80 balconi esclusi.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO P. PRIMO.

L'appartamento presenta un livello di finitura di tipo ordinario, non trascurato. Tutte le pareti e i soffitti sono intonacati e dipinti con idropittura lavabile e traspirante, l'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica cm. 20x20 di vecchia fattura; soglie in marmo separano le pavimentazioni delle stanze.

Angolo cottura e pareti del bagno sono rivestiti in materiale ceramico; i due terrazzini sono pavimentati in gres.

Le finestre e portefinestre sono in legno douglas da mm. 55 con vetro singolo, sono presenti tapparelle in plastica della ditta Peplast di TV

Le porte sono in legno foderato e dipinto, i battiscopa sono in legno, all'ingresso un portoncino in legno di tipo ordinario rinforzato, non blindato.

L'impianto elettrico è dotato di salvavita magnetotermico e differenziale con placche e frutti della parte della Wimar e parte bTicino prime serie, una verifica per accertare la conformità dei cavi sottotraccia è plausibile per garantire se l'impianto elettrico sia completamente a norma.

Il riscaldamento dell'appartamento è garantito da una caldaia murale alimentata a metano, mod. "Immergas Eolo Ionio" con produzione di acqua calda sanitaria di tipo istantaneo a camera stagna, posta nella cameretta con tubazione coassiale in uscita sulla facciata ovest (l'appartamento è stato reso indipendente dal riscaldamento centralizzato del condominio, la mancanza di canna fumaria portata al tetto ne è una riprova); i radiatori sono in alluminio distribuiti in tutte le stanze.

Il bagno è dotato dei quattro sanitari la doccia cabinata è priva di piatto e presenta la piletta a pavimento, in bagno è presente l'attacco per la lavatrice.

L'appartamento non è climatizzato.

Nel soffitto del bagno è presente una macchia derivata da una vecchia infiltrazione proveniente dal piano superiore, risolta.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO: CONFORMITA' A LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE

Elenco Atti Legittimanti

Licenza edilizia n° 296/73 del 10.12.73 per costruzione di un fabbricato ad uso negozi e appartamenti in Caorle, Via Sile e Via Tagliamento al Mappale 159 del Fg. 41

Ditta _____ esecutrice dei lavori

Rossi Arch. Aurelio Progettista e Direttore dei Lavori di Caorle.

Inizio lavori 21,12,1973 fine lavori 27.12.1975.

Sottoscrizione e trascrizione del vincolo "non aedificandi" rep. 7890 del 07.12.1973 notaio Giovanni Cirri a favore del Comune di Caorle per la porzione scoperta del mappale 159 fg. 41 in conseguenza alla costruzione del fabbricato come da Licenza Edilizia n° 296/73

Una segnalazione dell'ufficio tecnico del 17.01.1976 a seguito del sopralluogo del 20.01.1976 accertava che i lavori non erano ancora completamente ultimati.

Una serie di vicissitudini ha caratterizzato la vita del fabbricato in esame, con dinieghi al progetto di variante per eccessiva volumetria e sospensione dei lavori per ampliamento a piano terra, modifiche al piano interrato e trasformazione dei magazzini previsti nel sottotetto in 17 monovani con bagno.

Una serie di sanatorie di cui molte a titolo individuale hanno poi legittimato tutti gli abusi realizzati nel fabbricato, con conseguenti richieste individuali del certificato di abitabilità.

Poichè l'edificio si compone di più parti, alla data odierna sono stati legittimati, tutti gli abusi del piano interrato, del piano terra, del piano terzo, per quanto al piano secondo e primo, non ci sono stati nel corso della realizzazione del fabbricato in virtù della Licenza Edilizia 296/73 abusi significativi, pertanto la L.E. 296/73 deve considerarsi per il nostro caso il riferimento principale del quale poi ne parleremo e in subordine gli interventi che hanno modificato gli spazi comuni dell'androne d'ingresso e del vano scala legittimati allo stato in cui si trovano con la Concessione in sanatoria L.47/85 n° 1920 del 15 maggio 1997 richiesta dalla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di amministratrice del Condominio Cantinon e relativa abitabilità del 15.05.1997 Domanda n° 0001920 Prot. 00024938.

Verifica di Conformità

In merito all'appartamento oggetto della presente E.I. così come descritto nel precedente quesito, sono presenti delle modestissime difformità tra lo stato autorizzato e lo stato attuale.

Le difformità sostanzialmente consistono in leggerissime differenze dimensionali dei vani, ovviamente la realizzazione del progetto ha comportato leggerissime variazioni con conseguenti superfici interne non collimanti al 100%, interventi al piano primo e secondo, mai aggiornati con una variante a consuntivo o sanate come per gli altri piani.

Oltre alle piccole differenze dimensionali (normali per l'edilizia del tempo) c'è lo spostamento della porta d'ingresso nella camera maggiore, sempre sulla stessa muratura ma traslata verso l'angolo cottura.

Lo spostamento della porta non comporta l'esigenza dell'aggiornamento della scheda catastale, è invece necessaria una sanatoria per legittimare ogni piccola difformità dimensionale presente e al rilascio della stessa, previa produzione dell'attestazione di prestazione energetica, richiedere l'agibilità oggi assente.

Il costo di adeguamento generale per addivenire all'agibilità è il seguente.

Pratica edilizia consistente in permesso di costruire in sanatoria = €. 1.800,00, sanzioni €. 516,00, produzione A.P.E. e verifica e certificazione degli impianti nonché richiesta agibilità e diritti di segreteria e valori bollati = €. 650,00; complessivamente sommano e. 2.966,00, si arrotonda a **€. 3.000,00.** come accennato non è necessaria l'adeguamento della scheda catastale.

□ RISPOSTA AL QUINTO QUESITO: LO STATO DI POSSESSO

La proprietà immobiliare oggetto di questa E.I. **976/2012** così individuata al NCEU :
Comune : CAORLE Catasto : FABBRICATI Sezione urbana : foglio 41, part.159, sub 9 Cat. A3, vani 4 Indirizzo : Via Tagliamento n°7 piano primo
Proprietà dei signori [REDACTED]

proprietario di ½ dell'immobile oggetto di E.I. **conjugato in regime di comunione di beni** con [REDACTED] proprietaria di ½ dell'immobile oggetto di [REDACTED]

RISPOSTA AL SESTO QUESITO: VINCOLI - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame dei registri immobiliari presso la Conservatoria dei Registri di Venezia, risultano i seguenti gravami sui beni

TRASCRIZIONI:

Nota di Trascrizione Registro generale n. 5509 - registro Particolare n. 3502 presentazione n. 38 del 22/02/2013

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili unità negoziale sita a Caorle N.C.E.U. Fg. 41 Mapp. 159 sub. 9 A/3 Classe 4, vani 4, rendita €. 154,94

Indirizzo : Via Sile n° 7 Piano primo per la quota di 1/2

A favore di :

Contro :

CREDITORE INTERVENUTO :

13.06.2013

AVV. E. BENASSI

Ricorso di intervento nella E.I. 976/12

Residenti a fiume Veneto V. Colombo 1 assistiti dall'Avv. Aldo Sam di Pordenone.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO: SPESE E CAUSE IN CORSO

Ad oggi non sussistono spese e cause in corso, il condominio

Sentito l'amministratore si elencano i costi ordinari e straordinari con relative scadenze.

Spese per gest. 01/07/2013 al 30/06/2014 €. 693,97

Pagate dal Sig. 18/10/2013 €. 431,97

Saldo Il rata scadenza il 14/01/2014 €. 262,00

Saldo delle spese Straordinarie Per Sistemazione Copertura (da pagare) €. 215,86

Riepilogando, ad oggi sono rimangono da saldare al condominio €. 215,86 quali spese per l'intervento di straordinaria manutenzione della copertura del condominio.

RISPOSTA AL OTTAVO QUESITO: STIMA DEI BENI

Dopo aver proceduto ai rilievi sul posto alle misurazioni e alla stesura dell'elaborato grafico dello stato dei luoghi, compiuti i conteggi del caso, verificato il mercato immobiliare locale, sostenuto e integrato attraverso una ricerca presso le agenzie immobiliari e i professionisti operanti nella zona, il sottoscritto espone le seguenti valutazioni:

Le proprietà immobiliari oggetto di questa E.I. 976/2012 così come individuati al N.C.E.U. :
Comune : CAORLE Catasto : FABBRICATI Sezione urbana : foglio 41, part.159, sub 9 Cat. A3 , vani 4 Indirizzo : Via Tagliamento n°7 piano primo interno 4.

Il sottoscritto dopo aver sentito n° 3 agenzie immobiliari e alcuni professionisti locali nonché imprese edili e costruttori tutti operanti a Caorle, ho appurato che per questo tipo di appartamento privo di posto auto, collocato su questo preciso condominio nell'ambito descritto, nello stato manutentivo e di finitura in cui si trova, coerente con tutti gli altri appartamenti presenti sul piano primo, il valore a mq. è pari a €. 2.100,00/mq. comprese le parti comuni.

La superficie netta dell'appartamento è pari a mq. 50,16 circa con altezza interna netta pari a cm. 280, (cm. 270 in bagno perchè rialzato)

La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 57,43 circa.

I terrazzini misurano netti mq. 2,74 ciascuno da cui risultano : mq. $2,74 \times 2 =$ mq. 5,48 calcolati a 1/3 otteniamo mq. 1,83 equivalenti.

Complessivamente per l'appartamento sommano mq. 59,26 commerciali.

Valore medio del mercato immobiliare € . 2.100,00 x mq. 59,26 = € . 124.446,00

da questo valore si detraggono i costi per ottenere la sanatoria e l'agibilità stimati in € . 3.000,00

Il valore commerciale della piena proprietà parti comuni incluse, sopra descritta è pari a € . 124.446,00

RISPOSTA AL NONO QUESITO: DIVISIBILITA' DEL BENE E VALUTAZIONE

DELLE QUOTE INDIVISE

Il bene in esame per come è costituito non è divisibile, esso è in condizione di comproprietà indivisa tra [REDACTED] 1/2 e [REDACTED] 1/2

Il valore del bene colpito da E.I. (la sola quota di [REDACTED] sarà quindi pari a € . 124.446,00 / 2 = € . 62.223,00

Da questo valore dimezzato va altresì detratta una percentuale correlata al minor valore di mercato per l'acquisto di un bene indiviso in comproprietà per il 50% come in questo caso.

Si stima che sia equa la detrazione del 30% sul valore del bene, da ciò risulta € . 62.223,00 - € . 18.666,90 = € . 43.556,10

A questo valore vanno detratte 1/2 delle spese di adeguamento quindi € . 1.500,00 e per intero le spese di cancellazione della trascrizione = € . 262,00 (Imposta ipotecaria € 168,00 + Imposta di Bollo € . 59,00 + Tassa Ipotecaria € . 35,00)

Da ciò risultano € . 43.556,10 - € . 1.500,00 - € . 262,00 = € . 41.794,10

Riepilogando il valore commerciale di 1/2 del bene oggetto della presente E.I. al netto delle spese arrotondato per eccesso è pari a € . 41.800,00

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO: ELABORATI ALLEGATI :

1 : individuazione geografica ; 2 : estratto V.P.R.G. e N.T.A.; 3 : estratto di mappa aggiornato, consultazione della partita catastale e scheda catastale; 4: documentazione fotografica; 5: Licenze edilizie, con elaborati grafici ; 6) Schema identificativo dei beni e degli abusi edilizi; 7) Relazione notarile e note di iscrizione e trascrizione; 8 : nota spese; 9: - cd rom.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO: REGIME IVA

La vendita dell' immobile e relative pertinenze è soggetta a I.V.A. e TASSA DI REGISTRO

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI.

I beni interessati sono identificati con valori e quote sugli elaborati esplicativi come allegati alla presente relazione : ALLEGATO 6.

Cavallino - Treporti li 22.11.2013

Dott. Arch. Bergamo Sandro

Tribunale di Venezia

Esecuzione Immobiliare n° 976/2012 promossa da:

CENTRO RISORSE SRL

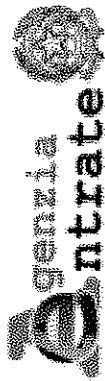
Contro

BIANCHIN ALESSANDRO

ALLEGATO 1 INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA







Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2013 - Ora: 19:59:34
Visura n.: T12471 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2013

Dati della richiesta	Comune di CAORLE (Codice: B642)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA
Unità immobiliare	Foglio: 41 Particella: 159 Sub.: 9

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	159	9	A/3	4	4 vani	Euro 154,94 L. 300,900	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA SILE n. 7 piano: 1;									

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2

SCRITTURA PRIVATA del 19/07/1995 Voltura n. 13692. 1/1995 in atti dal 31/05/2001 (protocollo n. 132744) Repertorio n. : 69261 Rogante: OBLASSIA Sede: PORTOGRUARO
Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO n: 369 del 01/08/1995 VENDITA

Unità immobiliari n. 1

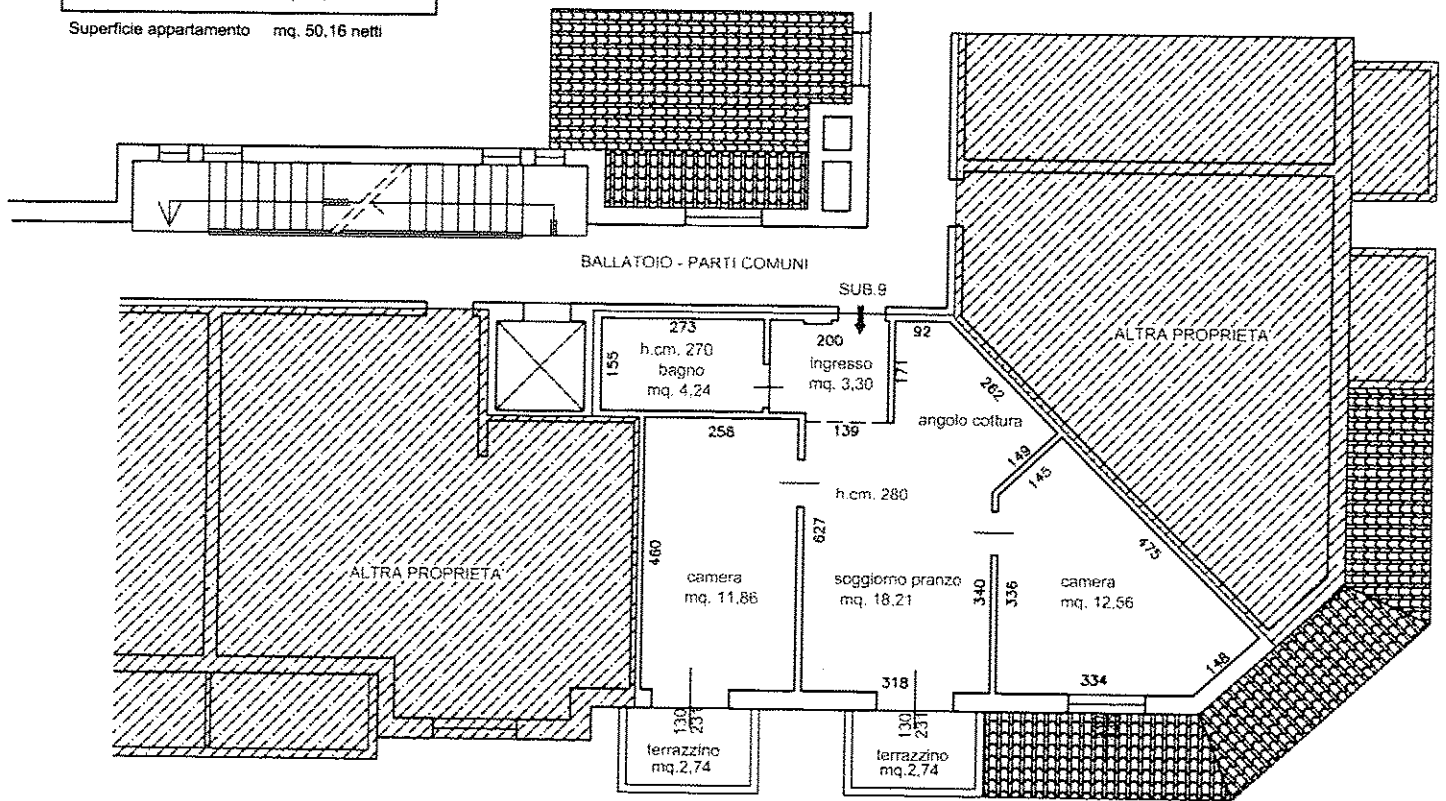
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

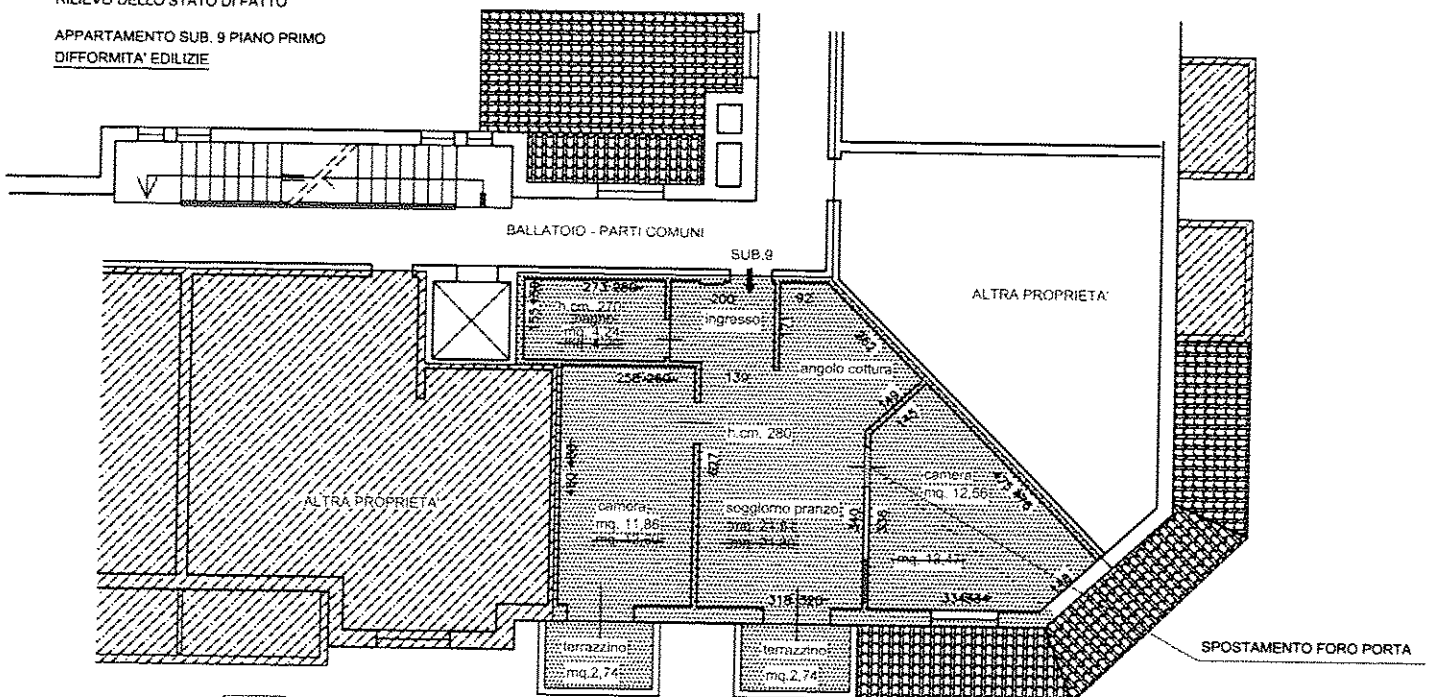
RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



APPARTAMENTO SUB. 9 PIANO PRIMO
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

lordi mq. 57,43	abitazione
mq. 2,74 x 2 = mq. 5,48/3 = mq. 1,83	terrazzini
Sommario commerciali	mq. 59,26
Superficie appartamento	mq. 50,16 netti



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
 APPARTAMENTO SUB. 9 PIANO PRIMO
 DIFFORMITA' EDILIZIE



-  DEMOLIZIONI
-  NUOVE COSTRUZIONI

piccole differenze dimensionali diffuse
 tra lo stato autorizzato prat. 238/73 Tav. 3