

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

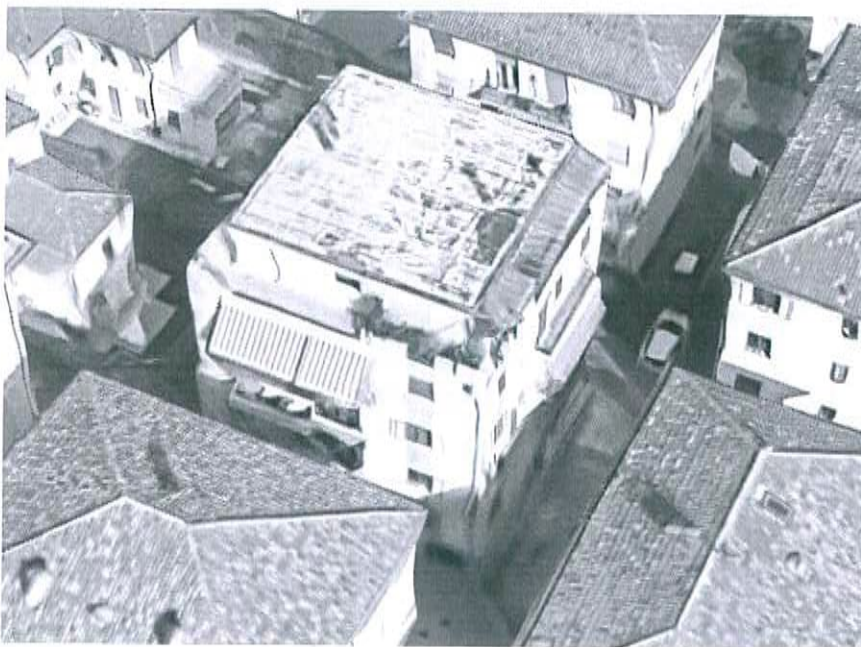
promossa da: **ROPA SRL + BNL S.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **31/2019 + 34/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-09-2023 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto 001 – appartamento P. 5° e magazzino al P.T.

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bortolozzo
Codice fiscale: BRTSLV66E50L736A
Studio in: Via Salvore 15/2 - 30174 Mestre
Telefono: 041 912969
Fax: 041 912969
Email: silvia.bortolozzo@libero.it
Pec: silvia.bortolozzo@archiworldpec.it

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa G. Zanon nell'udienza del 03.05.2019 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 31/2019 il sottoscritto arch. Silvia Bortolozzo. L'incarico è stato accettato dal sottoscritto CTU con giuramento di rito in data 12.06.2019 avanti al cancelliere.

Il CTU ha effettuato tutte le ricerche necessarie per rispondere ai quesiti posti, ha effettuato il sopralluogo in data 7.08.2019 e in data 4.09.2019 alla presenza dell'esecutato eseguendo il rilievo e ha provveduto a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

In data 05 maggio 2023 l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Tania Vettore ha disposto la riunione alla presente procedura dell'esecuzione iscritta al n. 34/2023. Il GE dott.ssa Tania Vettore incarica l'esperto stimatore per l'aggiornamento della perizia e rinvia all'udienza del 22-09-2023 alle ore 11:30.

Il CTU ha effettuato tutte le ricerche per aggiornare la stima ed ha provveduto ad effettuare un nuovo sopralluogo in data 27-07-2023.

Riassunto Perizia

Bene: via Carlo Stuparich 7/A i. 10 - Mestre - Venezia (VE) - 30173

Descrizione generica: Appartamento al P. 5° e piccolo magazzino al P. T.

Identificativo Lotto: 001 – appartamento al P. 5° e piccolo magazzino al P.T.

Corpo A: frazione: Mestre, via Carlo Stuparich 7/A i. 10

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di ROPA SRL contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Venezia; A rogito dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello in data 02/01/2019 di rep. n.8703, trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 07/03/2019 ai n. 7571/5249;

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 240.000; A rogito del notaio A. Ausilio in data 27/04/2007 ai n. 27082/5470; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 03/05/2007 ai n. 18002/4464

- Ipoteca giudiziale a favore di ROPA SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona; Importo ipoteca: € 22.965,80; Importo capitale: € 45.000; A rogito del Tribunale di Verona rep. 5223/2012 in data 21/11/2012; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 30/05/2013 ai n. 14975/2079.

- Pignoramento a favore di BNL SpA contro ██████████ Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Venezia; A rogito dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 25/01/2023 di rep. n.441, trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 23/02/2023 ai n. 5937/4388;

Valore lotto:

Il più probabile valore degli immobili al netto delle decurtazioni **€ 71.000,00**
nello stato di fatto in cui si trovano:

Sommario

1. Anteprima	Pag.1
2. Premessa – Riassunto Perizia	Pag.2
3. Sommario, elenco quesiti	Pag.3
4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.6
5. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.6
6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.6
7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.9
8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.15
9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.16
10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.17
11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.17
12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.19
13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.19
14. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.19
15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.20
16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.20

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

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

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. 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;
2. 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;
3. 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 ciascuno 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 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 della Legge 47/85 e 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;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'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;
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 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:
 1. **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
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre 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 non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

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 a mq., il valore totale ed esplicando 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 per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

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 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;
10. 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.
11. 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;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Venezia (VE)
Frazione Mestre
via Carlo Stuparich 7/A i. 10

Lotto unico: – appartamento P. 5° e magazzino al P.T.

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il CTU ha preso visione della relazione ventennale ex art 567 c.p.c. redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano redatta in data 18-03-2019 ed ha effettuato la visura presso la Conservatoria di Venezia in data 5.08.19, si è inoltre recata presso la Conservatoria di Venezia per consultare e verificare le servitù in data 2.09.19.

In data 04-07-2023 il CTU ha effettuato le visure presso la Conservatoria di Venezia su ambedue gli esecutati per l'aggiornamento richiesto grazie alla riunione della EI 31-2019 con la EI 34-2023.

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

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un appartamento posto al piano quinto e di un magazzino posto al piano terra facenti parte di un fabbricato condominiale sito in via Stuparich 7/A a Mestre-Venezia. Il fabbricato si situa lungo una laterale di via Garibaldi che è una via di rilievo di Mestre che collega, infatti sia al centro che allo snodo autostradale a mezzo della vicina tangenziale. Si tratta della zona settentrionale di Mestre. Gli attuali proprietari hanno acquistato i beni con atto di compravendita in data 23.04.2007 e si fa presente che la quota pignorata è di $\frac{1}{2}$ indivisa e la restante quota di $\frac{1}{2}$ è intestata al coniuge. Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni 50. Presenta una pianta pressoché quadrata e si sviluppa su cinque piani fuori terra e comprende 10 unità abitative, e 9 garages. E' privo di ascensore. Lo scoperto condominiale non è recintato se non sul lato nord, sui restanti lati è condiviso con gli altri fabbricati confinanti. L'ingresso principale quello che conduce al vano scala del condominio si situa ad ovest ed ha accesso dal map. 1742 e 3144. Non è, invece, possibile accedere al vano scala dal map. 1752. Dal map 1752 si accede al lato nord, est e sud, tra i civici 9 e 13 di via Stuparich e si accede ai garage/magazzini che sono prospicienti alla corte map. 1752 e 1751. Il CTU riporta quanto visionato nei titoli di compravendita consultati presso la Conservatoria di Venezia: le servitù di passaggio sono riportate in vari atti notarili del notaio Lugli Bolver e recitano: "servitù di passaggio per l'accesso da Viale Garibaldi con l'impegno del compratore di tenere sempre chiuso il cancello di accesso che chiude il tratto del map. 806/e prospiciente la diramazione di Viale Garibaldi, il divieto di stendere cavi e fili tra fabbricati per qualsiasi uso e la facoltà concessa al sig. Agostini Luigi di prolungare il fabbricato per l'altezza massima di 2,40 fino al confine al map. 806/a sub 2. Inoltre a favore del map. 806/a viene costituita servitù di passaggio per carri a mano, pedoni ed autovetture a carico del map. 806/e". Risulta difficile individuare le servitù indicate negli atti notarili visto che i mappali sono variati ma si ritiene che quanto visionato in sopralluogo corrisponda a servitù tuttora esistenti sia sul map. 1752 che sul map.1742.

Complessivamente i beni si trovano in un discreto stato di conservazione e la posizione è comoda sia ai servizi di trasporto che ai servizi di terziario.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: ottimi

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale, commerciale e terziaria

Importanti centri limitrofi: Mestre centro, città di Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Forte di Carpenedo.

Attrazioni storiche: Centro di Mestre.

Principali collegamenti pubblici: autobus, tram, ferrovia

LOTTO UNICO**DOCUMENTAZIONE CATASTALE-AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Mestre-Venezia, via Carlo Stuparich 7/A i. 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via [redacted] - Stato Civile: [redacted]

1/2 di [redacted] - Piena Proprietà

Codice fiscale [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 135 (ex 14), particella 1582, subalterno 19, indirizzo via Carlo Stuparich, piano T-5, comune L736, categoria A/4, classe 9, consistenza 4 vani, superficie Totale 70 mq.. Totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 299,55 euro

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 provenienti dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n.134/2016)

Confini: L'appartamento confina a nord con vano scale condominiale e altro appartamento, ad est e sud con proiezione su scoperto condominiale, ad ovest con proiezione scoperto comune e con il vano scala condominiale; l'annesso magazzino confina a nord con muro perimetrale, ad est con altra unità immobiliare, ad ovest con corridoio comune da cui ha accesso e con altro magazzino.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria L736 Venezia, foglio 135 (ex14), particella 1752, incol. ster., superficie catastale 6 are 90 centiare

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n.18/2016)

N.B.: si segnala che al Catasto Terreni non si è provveduto a comunicare la variazione del map. 1752 all'urbano.

SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Via n.	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	135	1582	19	Carlo Stuparich 7/A	A/4	4	4 vani	299,55
U	135	1752			INCOLT. STER.		6 are 90 cent.	

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde allo stato rappresentato nella scheda catastale. Vi sono, infatti, delle differenze in merito alla distribuzione degli spazi. Pertanto non si attesta la conformità catastale. Si segnala che, essendo il fabbricato datato, non vi è l'elaborato planimetrico e le parti comuni sono indicate nella scheda catastale. La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate con spese ed oneri di circa 500,00 euro. La regolarizzazione catastale deve avvenire a seguito di una pratica edilizia di conformità e di sanatoria.

Regolarizzabili mediante: 500,00

La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate con spese ed oneri di circa 500,00 euro.

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mestre-Venezia è stato possibile prendere visione in data 22/08/2019 presso l'Archivio Pertini di Mestre delle pratiche edilizie:

In data 19-06-2023 il sottoscritto CTU ha presentato istanza presso l'Archivio Pertini di Mestre-Venezia per verificare l'esistenza di pratiche edilizie successive all'accesso eseguito nel 2019. In merito l'Archivio ha fornito un elenco di pratiche che il sottoscritto CTU ha analizzato ed ha verificato che, relativamente ai beni oggetto di stima, non risultano pratiche edilizie successive.

Numero pratica: 836/57

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1954 al n. di prot. 26661

Abitabilità/agibilità in data 28/07/59 al n. di prot. 40322/59

NOTE: La prima licenza edilizia è datata 29.12.1954 prot. n. 26661/6409 successivamente è stata oggetto di richieste di rinnovo, una richiesta è del 1955 e una del 1957: 836/57 del 10/07/57.

Numero pratica: 335/59

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: sanatoria

Per lavori: Sanatoria e modifiche interne e sopraelevazione 5° piano del fabbricato.

Presentazione in data 20/03/1959 al n. di prot. 05895/1299

Rilascio in data 08/04/1959 al n. di prot. 335/59

Abitabilità/agibilità in data 28/07/59 al n. di prot. 49322/59.

4.1.1 Conformità edilizia:

In data 27-07-2023 è stato eseguito il sopralluogo per la riunione della EI 31-2019 con la EI 34-2023 e rispetto ai sopralluoghi già effettuati nel 2019 si segnala che non vi sono modifiche di tipo edilizio. Pertanto le indicazioni di seguito fornite per la conformità edilizia rimangono le stesse.

A seguito del sopralluogo e del rilievo effettuato in data 7.08.2019 e in data 4.09.2019 si è provveduto a confrontare quanto rilevato con quanto indicato nelle pratiche edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Venezia-Mestre. In merito il sottoscritto CTU segnala che il fabbricato oggetto di stima risulta riportare le seguenti difformità sanabili:

L'unità abitativa presenta dimensioni maggiori rispetto alle misure indicate nel grafico relativo al titolo edilizio del 1959 (Vedasi restituzione grafica allegata e schema comparativo). L'aumento di dimensione riguarda il lato nord-ovest ossia internamente al fabbricato a scapito del vano scala condominiale.

Inoltre l'immobile presenta le seguenti difformità:

- Diverso distributivo interno,
- Variazione con tamponamento finestra esterna (camera)
- realizzazione pompeiana lignea.

Si presume che queste opere siano state realizzate successivamente al 1959.

L'insieme delle opere realizzate in difformità andrà regolarizzato con un Permesso di Costruire in sanatoria con sanzione pari a 1.000,00 euro e diritti di segreteria di 500,00 euro. Con la stessa pratica edilizia si dovrà provvedere a restituire lo stato di fatto ampliato ma non soggetto a sanzione per quanto previsto dall'art. 81 bis del Regolamento edilizio del Comune di Venezia.

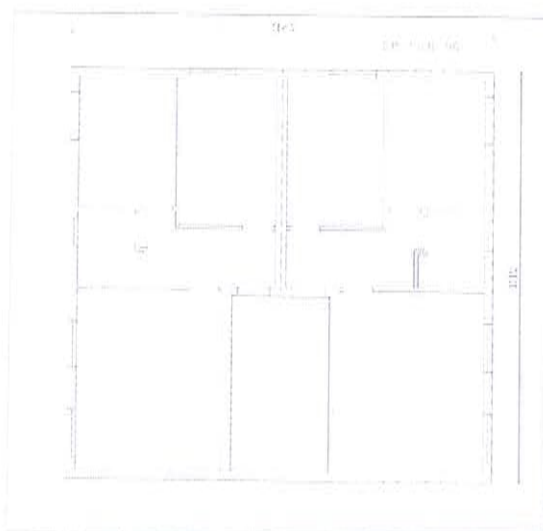
Diversamente per le opere realizzate in contrasto ai regolamenti ed alle norme edilizie (mancanza di antibagno e carenza di rapporti illuminanti nel locale camera) si dovrà ottemperare al ripristino con la realizzazione di una tramezzatura a formare l'antibagno e con l'apertura della finestra nella camera così come risulta presente nella licenza edilizia del 1959.

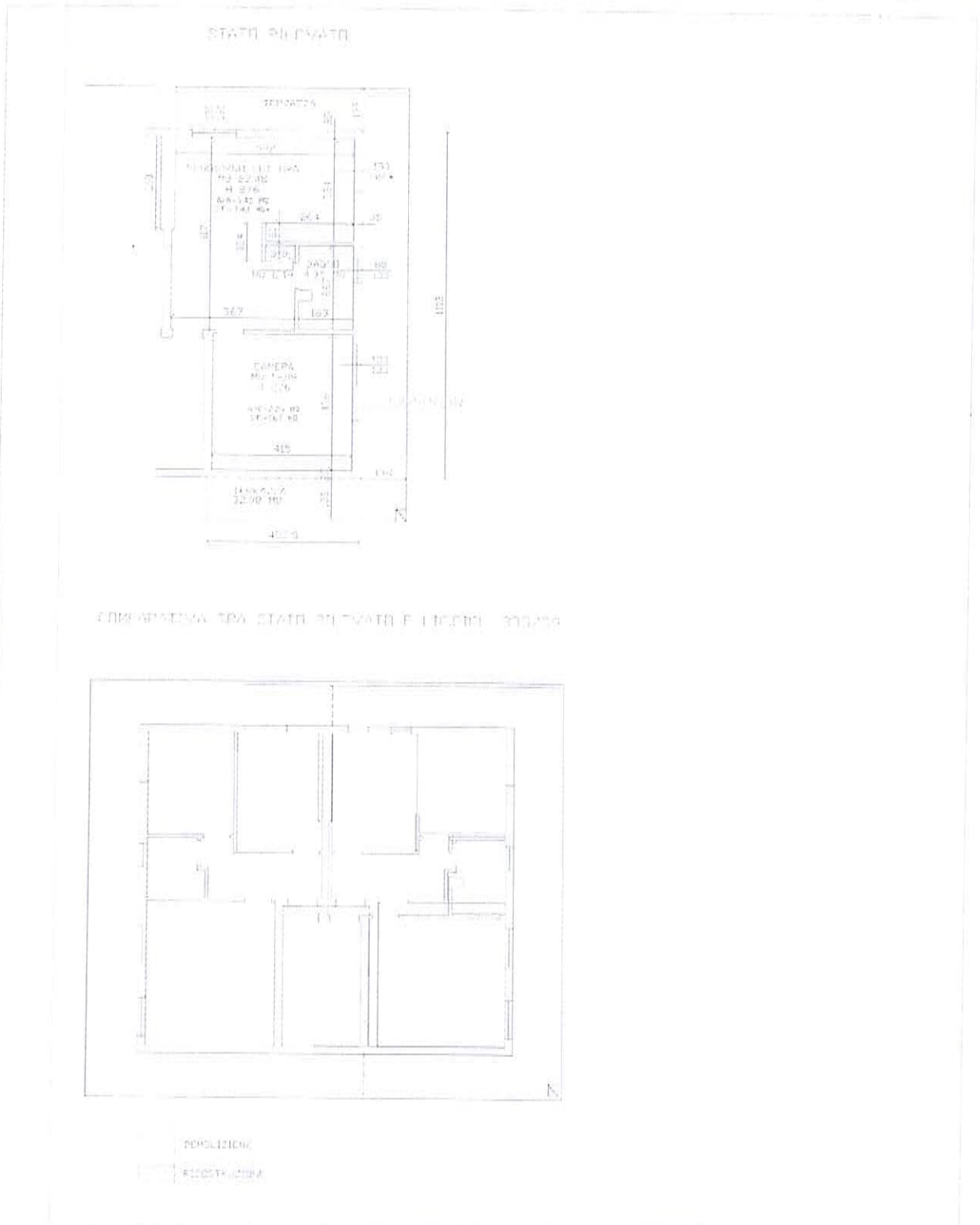
Per tali opere è stato stimato un costo di euro 2.500,00. Le spese professionali ammontano ad euro 1.000,00.

Il CTU avvisa che in base agli art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/85 nel caso di sanabilità degli abusi edilizi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Tali termini sono di 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento (DL 23.04.85 n. 146). Salvo diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. La spesa complessiva per regolarizzare quanto sopra indicato comporta una spesa indicativa di 5.000,00 euro.

STATO DI RIF. DA
LICENZA EDILIZIA 333/89





4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
--	-----

In forza della delibera:	DGRV n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'08.08.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva dal 6.12.2015.
Zona omogenea:	Zona omogenea B2.1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 zona residenziale di completamento e di espansione Compatibilità PRG/PAT ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis LR 11/04: L'area risulta per le aree a dissesto idrologico come da art 16 area soggetta a dissesto idrogeologico L'area risulta idoneo alla Compatibilità geologica di cui art. 15 aree idonee Vincolo sismico OPCM 3274/2003 L'area risulta insistere nel Centro edificato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,20 mq/mq
Altezza massima ammessa:	19,50

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4]

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento posto al piano quinto e in un magazzino posto al piano terra facenti parte di un fabbricato condominiale sito in via Carlo Stuparich 7/A a Mestre-Venezia. Il fabbricato è composto da 10 appartamenti nove dei quali di categoria ultrapopolare ed uno di categoria popolare, da 9 garage e da un'area F5 al sub 22. L'unità abitativa è composta da un unico vano adibito ad ingresso-soggiorno- cucina, un bagno, una camera e una terrazza e al piano terra un magazzino. L'unità abitativa come già detto è situata al quinto piano e non vi è l'ascensore. Catastalmente risulta appartenere alla categoria popolare "A4", ed il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni 50. L'unità abitativa è orientata a est-sud-ovest e presenta una terrazza su tutto il perimetro, a sud è presente una pompeiana in legno composta da cinque pali in legno ancorati alla base con staffe in acciaio e coperta da canne di bambù. La distribuzione interna è stata variata rispetto alla scheda catastale ed al titolo edilizio pertanto si rende necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale e di una pratica edilizia che legittimi lo stato attuale.

Lo stato di conservazione dell'appartamento verificato con il sopralluogo del 27-07-2023 è mediocre. L'appartamento non risulta abitato ma usato saltuariamente dall'esecutata (questo è quanto ha riferito

l'esecutata).

Il pavimento della zona giorno in legno è stato posato sopra a quello preesistente ed in alcuni punti è ben visibile come nell'ingresso dove, per consentire l'apertura del portoncino blindato, non è stato rivestito il pavimento. Il bagno è fornito di tutti i sanitari (doccia) e dell'allacciamento per la lavatrice, è rivestito fino all'altezza di 2,30 m. circa in ceramica di color giallo/bianco. Gli infissi sono in legno doppio vetro ed il sistema oscurante presenta tapparelle in pvc manuali. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia posta in cucina a gas metano. Gli elementi scaldanti sono in alluminio verniciati. È dotato di impianto di raffrescamento con split posto in ingresso e motocondensante posto in terrazza. Lo scoperto condominiale non è recintato se non sul lato nord, ad est è condiviso con il fabbricato prospiciente identificato al map. 1842 sempre ad est ed a sud l'accesso ai garage avviene da sud ossia dal map.1752. L'ingresso principale al fabbricato è posto ad ovest e si accede dal map. 1742 e dal map. 3144. Non è chiaro se la servitù di passaggio sul map. 1742 e sul map. 3144 sia quella costituita con atto notarile in data 25.03.1959 al n. 12220 di rep. del notaio Lugli di Mestre e trascritta alla Conservatoria di Venezia il 3.04.1959 ai n. 3958/3254.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

1/2 di ██████████ Piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 70,00

E' posto al piano: 5°

L'edificio è stato costruito nel: 1959

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: mediocre. Il sopralluogo è stato eseguito in data 27-07-2023, l'esecutata ha fornito le chiavi ed ha atteso il CTU al piano terra. Il custode non era presente. Lo stato dei luoghi ha evidenziato una situazione di abbandono/degrado dell'appartamento e la presenza di animali domestici che usano da tempo la terrazza per le proprie deiezioni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità abitativa è composta da:

Vano	Altezza	Sup. utili vani	Coefficiente	Sup. netta vani principali	Sup. netta vani accessori
Piano quinto					
Ingresso-soggiorno-	h. 2,76	27,48	1	27,48	
Ripostiglio	h. 2,76	0,49	1	0,49	
Camera	h. 2,78	18,09	1	18,09	
Terrazza		32,98	0,30		9,89
Bagno	h. 2,78	4,35	1	4,35	
Magazzino P.T.	h. 2,09	4,59	0,25		1,14
Totale mq netti 61,44				50,41	11,03

Totale 70,00 mq. commerciali dell'unità abitativa. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mozzatura di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come da tabella riportata, in base a specifici coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani si assume il metro quadrato di superficie catastale.

Totale mq lordi 70,00 circa

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,8 + 3 \times 0,80 / 4 = 0,8$

K1 taglio superficie immobile= oltre 45 mq fino a 70 mq= 0,8

K2(livello di piano)= P.5* e ultimo= 0,8

Valore unitario=1400+ (1800-1400) x 0,8= 1440,00

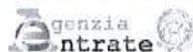
Coefficiente di età qualità e stato per il fabbricato di 60 anni il coeff. come indicato dall'Annuario immobiliare di F. Tamborrino Sole 24 ore è = coeff. 0,65; Valore medio OMI aggiornato con coefficiente vetustà (1440,00x0,65= 936,00). I valori forniti dal Borsino Immobiliare sono di min. 1.100,00 euro medio 1,222,00 euro e valore massimo di 1.343,00 euro. Considerato lo stato di manutenzione il CTU ritiene che il valore più congruo potrebbe essere di 1.150,00 euro/mq

Valore appartamento 1.150,00x 70,00 mq= 80.500,00 euro

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al 5 piano e magazzino al piano terra	sup lorda di pavimento	0	70,00	1,00	70,00	€ 1.150,00
			70,00		70,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia zona: Suburbana/MESTRE CENTRO

Codice zona: E23

Microzona: 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	1500	1600	L	6	8,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2900	L	8,5	12	L
Abitazioni civili	Scadente	1200	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2000	2700	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1600	L			
Box	Normale	1900	2400	L			

Spazio disponibile per annotazioni




Abitazioni in stabili di 1° fascia

 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.381**

Valore medio

Euro **1.592**

Valore massimo

Euro **1.803**
Abitazioni in stabili di fascia media

 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.182**

Valore medio

Euro **1.364**

Valore massimo

Euro **1.546**
Abitazioni in stabili di 2° fascia

 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.100**

Valore medio

Euro **1.222**

Valore massimo

Euro **1.343**
Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: fino al 20/12/1990 sono stati proprietari del bene oggetto di stima i sig.ri [redacted]. In forza di atto di compravendita.

Proprietari: dal 20/12/1990 al 19/02/1991 sono stati proprietari del bene oggetto di stima i sig.ri [redacted]. In forza di atto di compravendita a rogito del notaio G. Calvani di Mestre del 20/12/1990, ai n. 150162; è stato trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 28/12/1990, ai n. 25255/17783.

Proprietario: dal 19/02/1991 al 24/04/1991 sono stati proprietari del bene oggetto di stima i sig.ri [redacted]. In forza della successione in morte di [redacted]. In forza di denuncia di successione che è stata registrata all'Uff. Reg. di Venezia [redacted].

L'accettazione tacita di eredità, nascente da atto del notaio Angelo Ausilio de [redacted] è stata trascritta i [redacted].

Proprietario: [redacted] dal 24/04/1991 al 27/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio G. Calvani di Mestre, in data 24/04/1991, ai n. 150376; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 09/05/1991, ai n. 9864/7033.

Proprietari: dal 27/04/2007 ad oggi, attuali proprietari del bene oggetto di stima sono per la quota di 1/2 ciascuno gli esecutati. In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio A. Ausilio, trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 03/05/2007, ai n. 18000/10217.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via Carlo Stuparich 7/A i. 10

Occupato: Gli immobili risultano non abitati.

E' stata presentata richiesta in data 19-07-2019 per la verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia di locazioni esistenti sul bene oggetto di stima. La risposta è stata negativa. Vedi all. n. 11

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di ROPA SRL contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Venezia in data 02/01/2019 al n 8703, trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 07/03/2019 ai n. 7571/5249;
- Pignoramento a favore di BNL S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Venezia; A rogito dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Venezia in data 25/01/2023 di rep. n.441, trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 23/02/2023 ai n. 5937/4388;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA contro [REDACTED]; Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; L'importo d'ipoteca è di € 120.000; l'importo di capitale è di € 240.000; A rogito del notaio A. Ausilio stipulata in data 27/04/2007 al n. rep. 27082/5470; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 03/05/2007 ai n. 18002/4464.

- Ipoteca giudiziale a favore di ROPA SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona; Importo ipoteca: € 22.965,80; Importo capitale: € 45.000; A rogito del Tribunale di Verona in data 21/11/2012; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 30/05/2013 ai n. 1497/2079.

6.2.2 Pignoramenti: vedi punto 6.1.1

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 **Misure Penali:** Nessuna

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: - 1598,78 euro

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 632,00 euro circa

619,47 preventivo gestione 2019

Consuntivo gestione 2022 per l'appartamento euro 619,86 e per il magazzino 12,16 euro.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: La gestione condominiale è seguita dalla

[redacted]. E' stato fornito al CTU il regolamento condominiale, i millesimi di proprietà, il bilancio del 2019, la posizione dell'esecutata ed il verbale dell'ultima assemblea. In merito a spese straordinarie la [redacted] riferisce che non vi sono spese straordinarie preventivate già deliberate. I pagamenti delle quote condominiali sono divisi in quattro rate: 15-05-19, 01-07-19, 01-09-19, 01-11-19. L'attuale amministratore è variato, risulta essere lo [redacted]

In data 19-06-2023 il sottoscritto CTU ha chiesto all'amministratore condominiale STUDIO [redacted] di fornire la situazione della gestione condominiale relativa alle proprietà degli esecutati CONDOMINIO STUPARICH 7A. La documentazione è stata ricevuta in data 21-08-2023 a mezzo mail. Le spese insolte relative ai beni oggetto di stima ammontano ad euro 1.598,78.

Il CTU riporta quanto verbalizzato con l'Assemblea condominiale del 7/03/2023 con la quale l'Amministratore fa presente all'Assemblea la morosità della proprietà [redacted] e al punto 3: L'Assemblea delibera che verificherà con la proprietà stessa se vi sia la possibilità di saldare il saldo negativo entro il 30 Marzo p.v. In difetto l'Assemblea autorizza l'Amministratore a procedere con il pignoramento immobiliare.

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà riferiti all'unità oggetto di stima sono: 70,016

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: L'unità immobiliare in oggetto, inserita all'interno di un edificio condominiale, risulta priva di ascensore interno condominiale, pertanto NON è facilmente accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il 10.05.2019 il CTU ha richiesto l'elenco delle cause relative all'esecutata, sono risultate due cause una del 2011(n. 05149 sez. 2 dott.ssa Gastaldo M.) e una del 2013 (n. 010171 dott.ssa Maraggia A.) riguardanti intimazioni di sfratto per morosità contro l'esecutata. Entrambe le cause sembrano definite. (v. all. n. 10).

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è

determinato infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dell'appartamento che del fabbricato di cui fa parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di Mestre-Venezia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare., grazie ai portali delle vendite su internet, ha consultato i valori OMI dell'Agenzia del Territorio.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica € 80.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al 5 piano e magazzino al piano terra	70,00	€ 1150,00	€ 80.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.500,00
Valore corpo			€ 80.500,00
Valore complessivo intero			€ 80.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	70,00	€ 80.500,00	€ 80.500,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 4.025,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica 5000,00 euro e 500,00 euro catastale: € 5.500,00

Arrotondamento +25,00 euro

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene oggetto di stima non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 319,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa 942,00 euro.

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4" conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione sono state detratte dal valore di stima e quindi sono state messe a carico dell'aggiudicatario. Qualora fossero a carico della procedura non vanno detratte dal valore di stima.

Totale costi di cancellazione: € 942,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano 70.975,00 euro arrotondato a 71.000,00 euro

€ 71.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo lotto unico

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca per l'accertamento della trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico effettuata consultando l'archivio della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente all'unità immobiliare. Il costo applicabile per la redazione del certificato di classamento energetico è pari a circa € 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

A

0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene oggetto di stima non è comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All. n. 1 - Giuramento CTU arch S. Bortolozzo EI 31/2019

All. n. 2 - Comune di Venezia-Mestre (VE) - Localizzazione beni EI 31-2019

- All. n. 3 - Documentazione anagrafica - Ufficio Anagrafe di Venezia: Certificato di residenza stato civile ed estratto di matrimonio;
- All. n. 3 El 34-2023 Documentazione anagrafica esecutato
- All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto Terreni-Fabbricati: estratto mappa, visura, planimetria, elenco sub, ente urbano.
- All. n. 5 - Titolo di provenienza, atto di compravendita del 27.03.07.
- All. n. 6 - Comune di Venezia (Ve) – Sett. Ed.Privata-Urbanistica:
- All. n. 7 - Comune di Venezia (VE) - settore urbanistica: estratto del PRG e NTA
- All. n. 8 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria del 5.08.2019
- All. n. 8 bis El 34-2023 Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria del 25.07.2023
- All. n. 9 - Regolamento condominiale-spese condominiali e bilancio 2019
- All. n. 9 bis El 34-2023 Spese condominiali e bilancio 2022-2023
- All. n. 10 - Elenco cause in corso
- All. n. 11 – Verifica locazioni – Agenzia delle entrate Venezia El 31-19
- All. n. 12 - Documentazione fotografica El 31-19
- All. n. 12 bis El 34-2023 – Documentazione fotografica El 31-2019 + El 34-2023

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliare intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%, qualora si acquistasse come prima casa l'imposta è del 2%.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Lotto unico: 1/2 di ██████████ Piena proprietà, 1/2 di ██████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	Lotto unico: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 135 (ex 14), particella 1582, subalterno 19 , indirizzo via Carlo Stuparich, piano T-5, comune L736, categoria A/4, classe 9, consistenza 4 vani, superficie Totale 70 mq.. Totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 299.55 euro <u>Identificato al catasto Terreni:</u> ██████████ sezione censuaria L736 Venezia, foglio 135 (ex14), particella 1752 , qualità Incol ster, superficie catastale 6 are 90 centiare
Valore	Il più probabile valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano è di: 71.000,00€

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Tania Vettore con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione

Data generazione: 21-08-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Bortolozzo