

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esec. Immobiliare n° 224/21- G.I. D.ssa T. VETTORE

PROSSIMA UDIENZA IL 18/02/2022

promosso da:

- con l'Avv.to MOINO Pierfrancesco

co n t r o

**COMUNE Venezia –Mestre, Via Montegrotto, 4
LOTTO Unico: Appartamento - Piano 2°- int. 4 +
Garage – Piano Terra**

ISCRIZIONI:
IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario a favore

TRASCRIZIONI:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA QUOTA di

Lotto	Fg	Map.	Sub	Cat.	Proprietà	Ubic.ne: Via Montegrotto	Descrizione Lotto	Valore al netto delle canc.ni
UNICO	130	1848	16	A/3		Civico 4	Appartamento OCCUPATO con titolo	65.000,00
	130	1848	22	C/6			Garage OCCUPATO con titolo	



SOMMARIO:

- Pag. 9: Verifica della completa documentazione (Punto 1);**
- Pag. 9: Verifica generalità esecutato (Punto 2);**
- Pag. 9: Individuazione dei beni dopo il sopralluogo (Punto 3);**
- Pag. 13: Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico / edilizio (Punto 4);**
- Pag. 14: Stato di possesso degli immobili (Punto 5);**
- Pag. 15: Vincoli e oneri giuridici (Punto 6);**
- Pag. 17: Importo spese fisse di gestione (Punto 7);**
- Pag. 17: Valutazione complessiva dei beni (Punto 8);**
- Pag. 19: Verifica del Classamento Energetico dell'immobile e dell'eventuale certificato (Punto 8 bis);**
- Pag. 19: Valutazione della possibilità di formare più lotti (Punto 9);**
- Pag. 19: Documentazione fotografica, planimetri (Punto 10);**
- Pag. 19: Assoggettamento dei beni a Imposta di Registro o IVA (Punto 11);**
- Pag. 19: Schema identificativo finale (Punto 12);**

Premessa

Nell'udienza del 09/11/2021 l'Ill.mo G.I. D.ssa VETTORE Tania ha nominato il sottoscritto arch. Alessandro DEI ROSSI, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 2482, con studio in Mestre - Via Antonio da Mestre n°19, quale esperto ai fini della valutazione dell'immobile di cui all'esecuzione immobiliare n. 224/21 come da disposizioni e quesiti



di seguito elencati, con invito a prestare giuramento di rito al ritiro dell'incarico stesso.

QUESITI:

1. Pag. 9 - 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 precedente ed al giudice **sospendendo immediatamente** le operazioni di stima.

2. Pag. 9 - 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. Pag. 9 - Provveda, previo accesso all'immobile, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento - **evidenziando preliminarmente se i beni sono stati pignorati per 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 e dei servizi da essa offerti;

4. Pag. 13 - 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. Pag. 14 - 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 o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso;

6. Pag. 15 - 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 d'uso.

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

- iscrizioni,
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7. Pag. 17 - 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 della stima** -, le eventuali cause in corso;



8. Pag. 17 - 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 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 nonchè la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene, al netto e al lordo di tali decurtazioni e correzioni; comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8 bis. Pag. 19 - Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificazione- In assenza di tale certificazione, dica il consulente quale sia il costo a questa applicabile.

9. Pag. 19 - 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 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. Pag. 19 - Alleghi 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. Pag. 19 - 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. Pag. 19 - Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- lotto
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificativo catastale
- 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 vettura.

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

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare un'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 relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico Efisystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



1. Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., i documenti allegati alla istanza di vendita sono idonei.

2.



3. In data 17/12/2021 e 23/12/2021 ho effettuato, alla presenta del custode Avv, Roberto Bolognesi che ha redatto verbali di sopralluogo (v. **all.3 bis**) , gli accessi all' unità immobiliare, sita a Mestre (Ve) - loc. Carpenedo, Via Montegrotto 4 - Piano 2° e Terra verificando l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento (v. **all.4**):

LOTTO UNICO: : APPARTAMENTO CON GARAGE

La quota soggetta a pignoramento è pari a 1/1.

Si tratta di alloggio facente parte di complesso condominiale composto da tre edifici, facenti parte di un più ampio complesso, affiancati tra loro così come riportato nelle planimetrie allegate alla presente relazione (v. **all.5**)



L'unità confina: a nord, sud e est con prospetto su scoperto comune; e a ovest con altra unità immobiliare e vano scala (v. all. 6).

L'edificio presenta struttura portante in pilastri e travi, tramezzature interne in mattoni forati, solai in latero - cemento e tetto a falde in coppi; le pareti esterne sono tinteggiate al civile e si trovano in discreto stato manutentivo (vedi doc. fotografica allegata).

Lo scoperto condominiale è destinato a giardino comune, piantumato nella parte nord, mentre a sud e est è asfaltato e lo spazio è destinato a parcheggio libero per i condomini.

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di (v. all. 7):

PIANO SECONDO

- Ingresso
- Soggiorno
- Cucina / Pranzo
- Disimpegno notte
- 2 Camera singole
- bagno finestrato con tutti i sanitari e vasca
- 1 Camera matrimoniale

Il riscaldamento, centralizzato, è fornito da una caldaia a gasolio collocata al piano terra., mentre l'acqua calda da scaldabagno elettrico collocato nel bagno.



L'impianto elettrico è provvisto di salvavita ma necessita di revisione.

I pavimenti dell' appartamento sono in palladiana ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica sino ad un'altezza di cm 180 circa;

I serramenti interni sono in legno tamburato impiallacciato e la porta d'ingresso non è blindata;

Le finestre sono con telaio in ferro e vetro semplice e sono presenti contro finestre in alluminio;

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in plastica;

Soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati al civile ad eccezione della cucina e del bagno che sono piastrellati in ceramica.

La consistenza dell'unità in merito alla sup. calpestabile è la seguente:

APPARTAMENTO	
Descrizione vani Piano 2°	mq utili
Ingresso	5.6



Soggiorno / Pranzo	19.7
Cucina	9.8
Disimpegno notte	4.2
Bagno	6.1
Ripostiglio	0,75
Camera matrimoniale	18.3
1^ Camera singola	9.9
2^ Camera singola	11.82

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è scadente, principalmente per lo stato in cui si trova il bagno che necessita di completo rifacimento in quanto la pavimentazione è rotta e sollevata in più punti, gli scarichi del bidet, del lavandino e della vasca da bagno sono inesistenti o rotti rendendo detti sanitari inutilizzabili.

La zona, che dista circa 800 metri dal centro di Carpenedo, non è servita da mezzi pubblici ma, nell'intorno, vi sono negozi di generi di prima necessità, scuole e farmacie.

GARAGE (v. all. 7 e 8)

La quota soggetta a pignoramento è pari a 1/1.



Si tratta di unità, collocata al Piano Terra sul lato sud del condominio e confinante a nord e ovest con locali comuni, mentre a sud e est con scoperto condominiale.

L'unità, avente facile accesso, ha pavimentazione in battuto di cemento, altezza interna ml 2,20 e portone d'ingresso basculante in lamiera zincata pre-verniciata.

Le dimensioni interne sono ml 3.25 per 4.85

GARAGE	
Descrizione locale Piano Terra	mq utili
Garage	15.18

4. L'unità oggetto della presente stima:

Appartamento

- **E' identificato al N.C.E.U. del Comune di Venezia (v. all. 6)**
Fg. 130, Part. 1848, Sub. 16, Cat. A/3, Cl. 5 - Consistenza vani 6,5, Sup. Catastale mq 104 (comprensiva balconi, terrazzi, e aree scoperte pertinenziali e accessorie), Rendita €. 761,70;

Garage

- **E' identificato al N.C.E.U. del Comune di Venezia (v. all. 8)**
Fg. 130, Part. 1848, Sub. 22, Cat. C/6, Cl. 8 - Consistenza mq 15, Sup. Catastale mq 19, Rendita €. 154,94;



- Ricadono in zona del P.R.G. Territoriale Omogenea B2 (v. all. 5)
- L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia 667/66 del 01/06/1967 rilasciata a Gamba Umberto e successivo Variante n. 790/67, rilasciato il 08/11/1967 (v. all.9);
- Ha ottenuto Certificato di Agibilità n. 34086 in data 06/06/1968. (v. all. 10)

Durante il sopralluogo da me effettuato non sono risultate difformità, rispetto all'ultimo progetto legittimato.

5. Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata con contratto di locazione in scadenza nell'agosto del 2022 e rinnovabile per altri due anni, per l'importo annuo di €. 4.800,00. Il conduttore ha la facoltà di sublocare;

Il bene risulta pervenuto agli esecutati mediante:

- **denuncia di successione** del 07/04/1984 n. 44 - Vol. 237 trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5453/4602 e successiva integrazione registrata presso l'Ufficio del Registro di Mestre al n. 98 - Vol. 258 e trascritto a Venezia il 16/10/1984 ai nn. 19956/16165, a seguito del decesso del Sig. **Benvenuto**

Il bene è pervenuto in data 07/04/1984

Gli esecutati divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari oggetto della presente stima.



6. Per quanto concerne vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, da ispezione presso l'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – di Venezia (ex Conservatoria del registro Imm.) con dati aggiornati al 12/11/2021, risultano (v. all. 11):

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria con atto del notaio Guizzo Francesca, n. 15547 del 02/07/2007, di € 360.000,00 di cui 180.000,00 di capitale, derivante da mutuo fondiario, a favore di

_____ con sede legale in _____ - C.F.:

_____ a carico di _____

_____, iscritta in data 06/07/2007 ai nn. 28474/7436, presso l'Agencia del Territorio, Ufficio provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Beni colpiti: le unità immobiliari oggetto di questa relazione per la quota intera

Costo per **Cancellazione**:: €. 35,00

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobiliare, eseguito da Ufficiale Giudiziario di _____ in data 07/07/2021 n. 2087/2021 di rep., trascritta in



data 12/08/2021 ai nn. 31292/22761, presso l' Ufficio Provinciale di Venezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a favore di

[REDACTED] a carico di

Beni colpiti: gli immobili oggetto di questa relazione per la quota intera.

Costo per Cancellazione:: €. 294,00

Non risultano domande giudiziali e sequestri.

La spesa per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è stimata in €.
329,00 che vengono detratti dal valore dell'immobile.

Al contratto di mutuo si applicano le agevolazioni previste dal D.P.R. 29.09.73 n. 601 e succ. integrazioni e modificazioni.

PROPRIETA'

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima, risulta edificato nel Comune di Venezia, foglio 130, mapp. 1848, sub.16 (appartamento) e sub 2° (garage).

Nel ventennio la proprietà delle unità immobiliari è risultata essere di:

- [REDACTED] virtù di denuncia di successione registrata presso l'ufficio del Registro di [REDACTED]



[REDACTED] a seguito della morte di [REDACTED], avvenuta in data [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari oggetto della presente stima.

7. Spese fisse di gestione e manutenzione

Nell'ultimo biennio, a carico dei Sig.ri [REDACTED], risultano scadute spese condominiali per €. 15.206,15 per esercizio 01/08/20 - 31/08/2021 (v. all. 12).

8. Valutazione del bene: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO CON GARAGE

Il valore commerciale viene calcolato con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametri la superficie commerciale (arrotondata e computata al lordo delle murature esterne ed al 50% per le murature in comune con altre unità), e il prezzo medio unitario corrente per immobili aventi la stessa età, tipologia, caratteristiche tecniche e destinazione d'uso, ubicati nella stessa zona o in zone di pari pregio.

Si sono prese inoltre come riferimento anche le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (v. all. 13) per immobili ubicati nella medesima zona e pari requisiti.

Consistenza analitica e valutazione:



ALLOGGIO PIANO TERRA		MQ LORDI	COEFF.	SUP. COMM.LE
Comune Venezia Fg.130, mapp1848, Sub 16, Sub 22	Locali abit.	98.70	1	98.70
	Garage	18.65	0.50	9.33
	Terrazzi	6.32	0.30	1.99
Consistenza Unità				110.02

Viste le condizioni manutentive scadenti, si sono assunti per la valutazione i seguenti dati:

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO CON GARAGE

Superficie commerciale arrotondata.....mq	110
Valore unitario.....€/mq	1.200,00
Valore Comm.le = mq 110 x €1.200,00/mq =	€ 132.000,00

A questo valore vanno detratte:

• per cancellazione delle formalità pregiudizievoli.€	329,00
• per stesura Certificazione sul Classamento Energetico..... €	200,00
• riduzione del 10% per assenza garanzia di vizi occulti	€ 13.200,00
• riduzione del 10% per sofferenza del mercato immobiliare..... €	13.200,00
• riduzione del 30% in quanto occupato..... €	39.600,00
TOTALE DETRAZIONI.....€	66.529,00

Valore commerciale della quota intera.....€.	65.471,00
--	------------------



VALORE FINALE ARROTONDATO DELLA QUOTA

SOGGETTA A PIGNORAMENTO.....€. 65.000,00

8 bis. Relativamente alla Certificazione sul Classamento Energetico, l'unità oggetto di stima ne è priva, pertanto i costi relativi per ottenerla, che vengono quantificati in €. 200,00, sono stati detratti dal valore finale del bene.

9. L'unità immobiliare oggetto della presente stima **non è quota indivisa.**

10. Si allega documentazione fotografica.

11. Il trasferimento della proprietà dovrà essere assoggettato a Imposta del Registro.

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO FINALE

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO CON GARAGE

Quota soggetta ad esecuzione: 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: Comune di Venezia, Fg. 130, mapp. 1848, sub 16 e sub 22

Disponibilità: Occupato senza titolo

Valore arrotondato dei beni per la quota soggetta ad esecuzione (al netto spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli):

Lotto Unico 65.000,00



La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente a:
- copia in carta semplice per il professionista che sarà delegato alla vendita

ALLEGATI:

- 1) Certificato contestuale ;
- 2) Estratto di matrimonio
- 3) Certificato contestuale
- 3 bis) N. 2 Verbali di sopralluogo redatti dal Curatore;
- 4) Estratto mappa;
- 5) Estratto PRG;
- 6) Planimetria e visura catastale Abitazione;
- 7) Rilievo scala 1:100;
- 8) Planimetria e visura catastale Garage;
- 9) Variante Conc. Ed. n. 790/67;
- 10) Dichiarazione Agibilità;
- 11) Iscrizioni e Trascrizioni;
- 12) Dich. Amministratore Spese Condominiali pendenti;
- 13) OMI;
- 14) Documentazione fotografica.

Mestre, 27/12/2021

IL CTU

arch. Alessandro DEI ROSSI

