

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **311/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17-06-2025 ore 11:10**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - appartamento e garage

Esperto alla stima: Ing. Eros Barellas
Codice fiscale: BRLRSE66C01D325B
Partita IVA: 02196100271
Studio in: Via G. Giacomazzo 4/B - 30031 Dolo
Telefono: 0415600256
Email: barellas@ergamafia.it
Pec: eros.barellas@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Bene: via Colombara, 117/E - Marghera - Venezia (VE) - 30175

Descrizione generica: Appartamento piano terra e garage

Identificativo Lotto: 001 - appartamento e garage

Corpo A: frazione: Marghera, via Colombara, 117/E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Seppure la residenza ufficiale risulti presso l'immobile oggetto di esecuzione, il debitore non risulta alloggiare presso l'immobile essendo occupato da persone senza titolo.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Meliorbanca s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; A rogito di Notaio Laterza Vitantonio in data 29/02/2008 ai nn. 25022/5168; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2008 ai nn. 11033/2397

- Pignoramento a favore di EMF-IT 2008-1 srl contro [REDACTED] A rogito di Utep - Corte d'Appello di Venezia in data 14/11/2024 ai nn. 7034 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/01/2025 ai nn. 1276/982;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€15.370,00**

Sommario

Quesito	Descrizione	Pagina
	Riassunto perizia	2
	Sommario	2
	Quesiti	3
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	5
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	5
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	5
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	6
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	8
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	8
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI	9

8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	9
8 bis	CLASSE ENERGETICA	10
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	10
10	ALLEGATI	10
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	10
12	SCHEMA PER ASTA	10

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 richiedendo 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 configurno 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 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.*

Beni in Venezia (VE)
Località Marghera
via Colombara, 117/E

Lotto: 001 - appartamento e garage

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

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

Esecutato:

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Seppure la residenza ufficiale risulti presso l'immobile oggetto di esecuzione, il debitore non risulta alloggiare presso l'immobile essendo occupato da persone senza titolo

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona commerciale ed industriale con capannoni e attività di varie dimensioni in prossimità del centro commerciale "Nave de Vero". L'immobile ad uso residenziale è posizionato simultaneamente in un contesto di degrado urbanistico e sociale (cinema abbandonato da anni e soggetto a continui atti di vandalismo). Nella zona sono presenti altre abitazioni costruite in economia.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 m

Identificativo corpo: sito in frazione: Marghera, via Colombara, 117/E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato [REDACTED]

Civile: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Seppure la residenza ufficiale risulti presso l'immobile oggetto di esecuzione, il debitore non risulta alloggiare presso l'immobile essendo occupato da persone senza titolo

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 192, particella 404, subalterno 4,
indirizzo via Colombara 117, piano T, comune Venezia, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5
vani, superficie 62 mq, rendita € 155,45

Note: * Si dovrà provvedere alla voltura degli intestati a seguito dell'atto di compravendita del
29/02/2008, in quanto l'attuale proprietario è [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED] foglio 192, particella 404, subalterno 8,
indirizzo via Colombara 117, piano T, comune Venezia, categoria C/6, classe 2, consistenza 8
mq, superficie 8 mq, rendita € 32,64

Note: * Si dovrà provvedere alla voltura degli intestati a seguito dell'atto di compravendita del
29/02/2008, in quanto l'attuale proprietario è [REDACTED]

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne (demolizione e traslazione
tramezze), realizzazione portico e presenza di manufatto a ridosso del garage

Regolarizzabili mediante: docfa (nuova scheda catastale) e demolizione portico e manufatto
Docfa per modifiche interne: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Spese di demolizione calcolate nella conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 928/53

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sanatoria di costruzione ad uso abitazione

Presentazione in data 03/06/1953 al n. di prot. 26501/2460

Rilascio in data 21/07/1953 al n. di prot. 31888/3040

Numero pratica: 61966/0/M

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria L. 326/03

Per lavori: sanatoria garage

Presentazione in data 10/12/2004

Rilascio in data 27/09/2006

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e presenza di portico. Bagno non autorizzato. Presenza di manufatto a ridosso del garage e riduzione accesso

Regolarizzabili mediante: demolizione portico e sanatoria per modifiche interne, demolizione di manufatto a ridosso del garage e ripristino di accesso carraio come da autorizzazione

Demolizione e smaltimento di portico e manufatto: € 5.000,00

Sanatoria porzioni interne: € 3.000,00

Autorizzazione allo scarico (pratica veritas): € 1.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Le modifiche interne avvenute nell'appartamento hanno compromesso la destinazione di utilizzo di un locale, autorizzato nella licenza come camera, a ripostiglio essendo la superficie stessa inferiore ai 9 mq richiesti da minimi di legge.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Terraferma
In forza della delibera:	n. 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	D4.a
Norme tecniche di attuazione:	art. 32 NTSA

Note sulla conformità: Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Seppure l'immobile ricade in zona "D", la sua realizzazione è avvenuta prima della zonizzazione attuale.

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento al piano terra con annesso garage esterno su giardino comune. Tutti e due i beni sono in precarie condizioni, così come tutto il complesso residenziale presente (altre unità non eseguite). L'appartamento è composto da portico (non autorizzato), ingresso, bagno, soggiorno-cucina, ripostiglio (usato come camera) e camera matrimoniale. Sul giardino risultano abbandonati autoveicoli di cui si ignora la proprietà, oltre a rifiuti di varia natura.

Superficie complessiva di circa mq 71,50

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1953

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 117/E; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in gravi condizioni, sia dal punto di vista della salubrità dei locali che sotto l'aspetto della sicurezza e conformità degli impianti. Vi sono estese infiltrazioni provenienti anche dalle unità soprastanti l'appartamento che potrebbero pregiudicare la solidità dei solai. L'intero edificio versa in uno stato di degrado generale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: Scuri a doppia anta materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: Bagno e cucina. materiale: piastrelle condizioni: pessime

Impianti:

Elettrico	conformità: non a norma
Termico	conformità: non a norma
Gas	conformità: non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie linda ricavata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup linda di pavimento	62,30	1,00	62,30	€ 500,00
Garage	sup linda di pavimento	9,20	0,50	4,60	€ 500,00
		71,50		66,90	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/02/2002 al 29/02/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ivanissevich Pina, in data 15/05/2002, ai nn. 101515; trascritto a Venezia, in data 17/05/2002, ai nn. 16653/11431.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/02/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Laterza Vitantonio, in data 29/02/2008, ai nn. 25021/5167; trascritto a Venezia, in data 28/03/2008, ai nn. 11032/6826.

Identificativo corpo: A

sito in Venezia (VE), via Colombara, 117/E Occupato da almeno 7 persone non identificate (calcolo stabilito dal numero di letti presenti) senza alcun titolo.

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:** Nessuna.

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 annotata a favore di Banca Meliorbanca s.p.a. contro [REDACTED]
 Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; A rogito di Notaio Laterza Vitantonio in data 29/02/2008 ai nn. 25022/5168; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/03/2008 ai nn. 11033/2397

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di EMF-IT 2008-1 srl contro [REDACTED] A rogito di Utep - Corte d'Appello di Venezia in data 14/11/2024 ai nn. 7034 iscritto/trascritto a Venezia in data 16/01/2025 ai nn. 1276/982;

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Seppure l'appartamento è situato al piano terra, sull'accesso sono presenti un paio di gradini

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati reperiti dei valori di compravendita di immobili residenziali presenti nella zona limitrofa nell'ultimo biennio tramite il portale "valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Valori immobiliari dichiarati (AdE).

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	62,30	€ 500,00	€ 31.150,00
Garage	4,60	€ 500,00	€ 2.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.450,00
Valore Finale			€ 33.450,00
Valore corpo			€ 33.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.450,00
Valore di stima			€ 33.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		66,90	€ 33.450,00	€ 33.450,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, per assenza di garanzia per vizi occulti

€ 3.345,00

Pag. 9

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.500,00
redazione di APE	€ -200,00
Adeguamento impianto fognario	€ -5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 15.370,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile	

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura, planimetrie catastali

Autorizzazione Edilizia e Sanatoria Garage

Estratto VPRG

Ispezioni ipotecarie

Rilievo CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - appartamento e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] foglio

	192, particella 404, subalterno 4, indirizzo via Colombara 117, piano T, comune Venezia, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 62 mq, rendita € 155,45
	<u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 192, particella 404, subalterno 8, indirizzo via Colombara 117, piano T, comune Venezia, categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, superficie 8 mq, rendita € 32,64
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 15.370,00€

Dolo, 14 maggio 2025

L'Esperto alla stima
Ing. Eros Barellas