
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ING BANK N.V.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **191/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Bruno Gianolla
Codice fiscale: GNLBRN62E12L736C
Partita IVA: 02701720274
Studio in: Viale Ancona 12/e - 30172 Mestre
Telefono: 0415321854
Fax: 0412597493
Email: gianollabruno@libero.it
Pec: bruno.gianolla@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Duca D'Aosta, 52 - Mestre - Venezia (VE) - 30171

Descrizione generica: Appartamento

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento

Corpo Appartamento: Venezia (VE) frazione: Mestre, Via Duca D'Aosta, 52

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Duca D'Aosta, 52 - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di ING BANK N.V. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2022 ai nn. 31464/22360;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di VicenzaBanca Popolare di Vicenza contro [REDACTED]; Derivante da: Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 232000; Importo capitale: € 116000; A rogito di Notaio Chiaruttini Paolo in data 24/12/2007 ai nn. 33408/14555

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€118.027,00**
cui si trova:

Sommario

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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché 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 procedenti 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)**
Località/Frazione **Mestre**
Via Duca D'Aosta, 52

Lotto: 001 - Appartamento

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/i:

██████████

Codice fiscale: ██████████

Residenza: Via Duca D'Aosta, 52

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di abitazione in appartamento senza garage situata a Mestre, Comune di Venezia. Piano Primo in una zona residenziale di tipo A (intensivo). Distanza dal centro di Mestre 500 metri. Distanza da stazione ferroviaria circa 500 km. Distanza da Venezia circa 10 km.

Caratteristiche zona: centrale Residenziale priva di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con disco orario.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Stazione ferroviaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Mestre.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: Venezia a 10 km.

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) frazione: Mestre, Via Duca D'Aosta, 52

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà



Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Duca D'Aosta, 52 - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 17, particella 1140, subalterno 2, indirizzo Via Duca D'Aosta 52, scala B, piano Primo, comune Venezia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie 85, rendita € 390,65

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 53387/30565/00

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento

L'unità oggetto di perizia si trova in una zona a ridosso del centro di Mestre e fa parte di un complesso condominiale costituito da un palazzo con caratteristiche costruttive tipiche del periodo a cavallo tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso. Si accede all'appartamento da un ingresso condominiale che da su area privata recintata. Il palazzo e la parti comuni si presentano in uno stato di manutenzione sufficiente e comunque ordinato. L'appartamento confina a Nord con cortile comune, a Est con altra unità immobiliare, a Sud con cortile comune e a Ovest con altra unità immobiliare. L'unità non fronteggia direttamente Via Duca d'Aosta che può essere considerata una strada poco trafficata. È composto da soggiorno di mq.25,20 ca., cucina separata di mq.13,50 ca., camera matrimoniale di mq.19,20 ca., un bagno finestrato di mq.6,70 ca., un ripostiglio di mq.1,30 ca. e un ingresso privo di finestre di mq. 5,90. La terrazza sposta a Sud è di mq.10,40 ma poco profonda. La superficie netta calpestabile compreso corridoio è di mq.69,80 ca. netti calpestatili esclusa la terrazza. La superficie commerciale utile ai fini del calcolo del valore è di mq.75 con la terrazza al 50%. Le finiture e gli impianti hanno subito un ammodernamento circa venti anni fa probabilmente in occasione dell'acquisto. Ad una analisi esterna sembrano funzionanti ma necessitano di una controllo generale. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas (datata) posizionata in cucina con distribuzione a radiatori. È presente un impianto di condizionamento con split a muro. I pavimenti della zona giorno e in camera sono originari alla palladiana o in terrazzo in discrete condizioni. Nei bagni, in cucina e in terrazza i pavimenti sono stati sostituiti e sono in ceramica. L'unità immobiliare è priva di garage. Le finestre sono con vetro-camera con limitata resistenza termica e acustica (datate). L'appartamento si trova al piano primo con esposizione buona della zona giorno a Sud.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Duca D'Aosta, 52 - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: sessanta/settanta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 (data presunta)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno; ha un'altezza utile interna di circa m. a norma

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Da Sufficienti a discrete. Le parti condominiali, pur di carattere economico, si presentano in discrete condizioni manutentive. Le caratteristiche costruttive sono ormai obsolete per quanto riguarda l'efficienza energetica e necessiteranno nei prossimi anni di aggiornamenti importanti. L'appartamento si presenta con una manutenzione in apparenza scarso ma adeguabile con opere di manutenzione ordinaria.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata calcolata la superficie netta calpestabile interna al netto delle murature perimetrali e dei divisori interni



| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|-----------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Residenziale | superf. interna netta | 0 | 69,00 | 1,00 | 69,00 | € 1.700,00 |
| | | | | | | |
| terrazza al 50% | sup reale netta | 0 | 5,00 | 1,00 | 5,00 | € 1.700,00 |
| | | | | | | |
| | | | 74,00 | | 74,00 | |

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Via Duca D'Aosta, 52 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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 ING BANK N.V. contro ██████████ iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2022 ai nn. 31464/22360;

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 attiva a favore di Banca Popolare di VicenzaBanca Popolare di Vicenza contro ██████████; Derivante da: Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 232000; Importo capitale: € 116000 ; A rogito di Notaio Chiaruttini Paolo in data 24/12/2007 ai nn. 33408/14555

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: 700 euro/anno circa.

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: €.1154,17

Millesimi di proprietà: Vedi allegato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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. Criterio di stima:

La stima è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo, cioè sulla base del valore di immobili, con analoghe caratteristiche, nuovi, con le opportune rettifiche dovute al fattore età/qualità. Sono stati presi in considerazione i criteri di stima riportati nelle norme "UNI 11612.2015 stima del valore di mercato degli immobili".

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le quotazione OMI di Agenzie Entrate danno valori massimi al mq. lordo muri da €1.1350 a €1.1500 per abitazioni semi centrali di tipo economico in normale stato conservativo. L'immobile ha delle caratteristiche costruttive e di contesto che lo rendono una abitazione non di pregio, semi centrale, con valori equiparabili a quelli indicati dall'AE con le opportune rettifiche che il sottoscritto ha ritenuto necessarie per adeguare il valore unitario generico alle caratteristiche specifiche dell'immobile.;

Altre fonti di informazione: Sono inoltre stati rilevate le quotazioni di vendita di appartamenti con caratteristiche simili a quelle rilevate approfondendo dati ricevuti da agenzie immobiliari operanti in zona Mestre..

8.3. Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.800,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 69,00 | € 1.700,00 | € 117.300,00 |
| terrazza al 50% | 5,00 | € 1.700,00 | € 8.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 125.800,00 |
| Valore corpo | | | € 125.800,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 125.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 125.800,00 |
| Valore di stima | | | € 0,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|--------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| Appartamento | Abitazione di tipo | 74,00 | € 125.800,00 | € 125.800,00 |



| | | | | |
|--|-------------------|--|--|--|
| | economico [A3] | | | |
|--|-------------------|--|--|--|

8.4. 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. | € 6.290,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 1.154,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile | |

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 118.027,00 |
|---|---------------------|

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento
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 divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

A_Giuramento
 B_Identificazione immobile
 C_Planimetria catastale
 D_Documentazione fotografica
 E_Atto di provenienza
 F_Documetazione condominio
 G_Certificato stato libero
 H_Visura iscrizioni

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Vendita soggetta a imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto | 001 - Appartamento |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo Appartamento: 100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | Corpo Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 17, particella 1140, subalterno 2, indirizzo Via Duca D'Aosta 52, scala B, piano Primo, comune Venezia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie 85, rendita € 390,65 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 118.027,00€ |

Data generazione:
 19-06-2023 09:06

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Gianolla



