

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO ZEN**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **292/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

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 Einaudi, n°82i - Venezia Mestre - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Appartamento

Identificativo Lotto: 001

Corpo Appartamento: Venezia (VE) frazione: Venezia Mestre, Via Einaudi, n°82i

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 07/10/2021 ai nn. 36179/26044;

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 14/05/2014 ai nn. 11789/8547;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€232.929,00** 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 precedente 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 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 **Venezia Mestre**
Via Einaudi, n°82i

Lotto: 001

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di abitazione senza garage situata a Mestre, Comune di Venezia, Provincia di Venezia, in Via Einaudi, 82i, piano secondo in una zona residenziale di tipo A (intensivo). Distanza dal centro di Mestre 500 metri. Distanza da stazione ferroviaria circa 1 km. Distanza da Venezia circa 10 km.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

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

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

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: Ferrovia e autostrada a pochi chilometri di distanza

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) frazione: Venezia Mestre, Via Einaudi, n°82i

L'immobile in vendita si trova a Mestre centro in Via Einaudi, 82 int.8 ed è composto da abitazione posta al piano secondo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 129, particella 1354, subalterno 42, indirizzo Via luigi Einaudi 82, interno 8, piano 2, comune VENEZIA, sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie 150, rendita € 1.167,55

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: 9579/92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: archivio 1994/XXII/2/2.12320

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 4044 del 30 marzo 1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: archivio 1998 XII/2/2.4044

Per lavori: Modifiche al distributivo interno

Oggetto: variante

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna di rilievo tra quanto rilevato e quanto riscontrato nella documentazione visionata presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia sede

Via Eugenio (Carlo) Pertini 16, 30173 Mestre dove gli atti sono archiviati ai numeri soprariportati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] 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 di relativa recente costruzione con caratteristiche costruttive tipiche del periodo metà degli anni novanta con leggeri isolamenti termici, finestre con vetro-camera con limitata resistenza termica. L'appartamento si trova al piano secondo (terzo livello fuori terra) ed è dotato di una generosa terrazza orientata a Sud Est di 25 mq.. Si accede all'appartamento da un ingresso condominiale che da su area privata recitante. Il palazzo e la parti comuni si presentano in uno stato di manutenzione buono. L'appartamento confina a nord con un'altra unità immobiliare, gli altri tre lati sono liberi. Il lato sud è orientato verso Via Luigi Einaudi che può essere considerata una strada trafficata. È composto da soggiorno di mq.36 ca., cucina separata di mq.11 ca., camera matrimoniale di mq.15 ca., seconda camera singola di mq.13 ca., terza camera singola di mq.11 ca., un bagno finestrato di mq.6 ca., un secondo bagno di mq.6 ca. e un ripostiglio di mq.4 ca.. La superficie netta calpestabile compreso corridoio è di mq.114 ca. netti calpestatili esclusa la terrazza. La superficie commerciale utile ai fini del calcolo del valore è di mq.139 con la terrazza al 30%. Le finiture e gli impianti elettrici e termici si riferiscono all'anno di costruzione, sono funzionanti ma necessitano di una controllo generale. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas con ventilconvettori. Condizionamento funzionante. I pavimenti della zona giorno e nei bagni sono in ceramica, e nella camere in listoni di legno. L'unità immobiliare è priva di garage.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **139,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata sulla superficie lorda convenzionale compresa di muri perimetrali e interni, terrazza calcolata al 30%.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	139,00	1,00	139,00	€ 1.800,00
			139,00		139,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre

Zona: Mestre centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto

di compravendita - a rogito di Notaio Maria Iaccarino, in data 29/03/1999, ai nn. 15.676; trascritto a Venezia, in data 27/04/2014, ai nn. 11455/6817.

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Via Einaudi, n°82i **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:

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:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da:
Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 07/10/2021 ai nn. 36179/26044;

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da:
Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 14/05/2014 ai nn. 11789/8547;

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: €2.500 circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Sistemazione della facciata: €2.666,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €16.740,15. Da una ricostruzione dell'amministratore del Condominio Zen, [REDACTED] Via Forte Marghera, 27, 30172 Venezia Mestre, tel. [REDACTED] i debiti verso il condominio assommano ad €17.490. Di cui: €750 spese di procedura; Spese condominiali per l'esercizio 2021 €2.237,50; Spese condominiali per l'esercizio 2022 €2.524,50; Spese insolute anni precedenti €11.978,29.

Millesimi di proprietà: Millesimi in carico a [REDACTED] 61,340/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

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 Mestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le quotazione OMI di Agenzie Entrate danno valori massimi al mq. lordo muri da €.1500 a €.1800 per abitazioni centrali in ottimo stato conservativo. L'immobile ha delle caratteristiche costruttive e di contesto che lo rendono una abitazione di pregio con valori più elevati rispetto a quelli indicati valutabili in €.1800/mq. lordo convenzionale..

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 250.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	139,00	€ 1.800,00	€ 250.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 250.200,00
Valore corpo			€ 250.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 250.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 250.200,00
Valore di stima			€ 250.000,00

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 civile [A2]	139,00	€ 250.200,00	€ 250.200,00

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.	€ 12.510,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.761,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 295,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 295,00

Totale costi di cancellazione: € 590,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:€ **232.929,00****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 CTU

B_Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

C_Planimetria catastale

D_Visura catastale

E_Documentazione fotografica

F_Debiti condominiali

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
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento: 100/100 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED]

	██████████ foglio 129, particella 1354, subalterno 42, indirizzo Via luigi Einaudi 82, interno 8, piano 2, comune VENEZIA, sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie 150, rendita € 1.167,55
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 232.929,00€

Data generazione:
05-12-2022 11:12

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Gianolla

