
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **78/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28-11-2023 ore 10:30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento con garage

Esperto alla stima: Geom. Christian dott.Tosato
Codice fiscale: TSTCRS75R14L736E
Partita IVA: 03304490273
Studio in: Galleria Teatro Vecchio 15 -
30172 Mestre
Telefono: 041.5347795
Email: christian.tosato@gmail.com
Pec: christian.tosato@geopec.it



RIASSUNTO PERIZIA

Bene: Viale della Resistenza, 75/G int.2 - Quarto D'altino (VE) - 30020.

Descrizione generica: Appartamento al piano terra con garage al piano interrato, inseriti in edificio condominiale abitabile dall'anno 2008.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento con garage

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà
Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile. _____
Ulteriori informazioni _____

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di ING BANK N. V. MILAN BRANCH contro _____ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € _____ Importo capitale: € _____; A rogito di Notaio CATAPANO ALESSANDRA LUCIANA in data 27/09/2016 ai nn. 8768/7488; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/10/2016 ai nn. 31856/5777; Note: Dati completi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale ING BANK N. V. MILAN BRANCH Sede MILANO (MI) Codice fiscale 11241140158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - VIALE FULVIO TESTI 250;
- **Pignoramento** a favore di ING BANK N.V. contro _____ : Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 31/03/2023 ai nn. 1260 iscritto/trascritto a Venezia in data 19/04/2023 ai nn. 12914/9690; Note: Dati completi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale ING BANK N.V. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 11241140158.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€.84.500,00**
di fatto in cui si trova:

Diconsi Euro ottantaquattromila cinquecento // 00 cent.



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 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.

PREMESSA

In ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E., esperito il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione in data 19.10.2023 ad ore 10.30 alla presenza del Custode Giudiziario incaricato Dott.ssa Lucia Milani e delle forze dell'ordine, svolte tutte le ulteriori indagini ritenute necessarie presso gli Uffici della P.A.: Agenzia delle Entrate di Venezia, Agenzia del Territorio di Venezia, Conservatoria dei registri immobiliari di Venezia, Ufficio Tecnico di Quarto d'Altino, lo scrivente tecnico Geom. Tosato dott. Christian si pregia esporre la seguente perizia di stima dei beni oggetto di esecuzione.



Beni in
Quarto D'altino (VE) - Viale della Resistenza, 75/G int.2

Lotto: 001 - Appartamento con 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:

Codice fiscale:

Ulteriori informazioni

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento di civile abitazione al piano terra con garage al piano interrato, inseriti all'interno di edificio condominiale risalente all'anno 2008 di tre piani, dieci appartamenti, ubicato in Quarto d'Altino Viale della Resistenza n.75/G. Quartiere residenziale costituito da edificazioni completate nel periodo 2000/2010, in posizione semicentrale nel margine sud dell'area edificata della città, ben servito dalla viabilità urbana ed extraurbana, sufficientemente prossimo ai principali servizi alla residenza, tuttavia separato dal centro cittadino dalla ferrovia.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Quarto d'Altino.



Abitazione di tipo civile [A/02] sito in Viale della Resistenza, 75/G int.2
Completa il compendio anche un garage [C/06].

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Ulteriori
informazioni
.....

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

..... - (.....) - nato a
(.....) il - Diritto di: Proprieta' per 1/1,

Beni oggetto di stima:

- **foglio 6, particella 1658, subalterno 21**, scheda catastale 12/05/2008, prot. n. VE0098426, indirizzo VIALE DELLA RESISTENZA n. 69, piano S1, comune QUARTO D'ALTINO (H117) (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 m², superficie Totale: 18 m², rendita € 35,53;
- **foglio 6, particella 1658, subalterno 24 graffato con particella 180, subalterno 28**, scheda catastale 12/05/2008, prot. n. VE0098475, indirizzo VIALE DELLA RESISTENZA n. 69, piano T, comune QUARTO D'ALTINO (H117) (VE), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 57 m² Totale escluse aree scoperte: 49 m², rendita € 225,95;

Ulteriori informazioni: NB. Essendo l'appartamento collocato a cavallo di due particelle catastali, l'identificativo catastale corretto prevede una graffatura da riportare correttamente nel decreto di trasferimento e nella relativa trascrizione:

- **Foglio 6 Particella 180 Subalterno 28 graffato con Foglio 6 Particella 1658 Subalterno 24**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il civico riportato in visura non risulta corretto. Regularizzabile mediante: Procedura telematica gestibile autonomamente dal privato.
- La planimetria catastale del garage riporta una altezza interna di m.2,40 essendo invece quella reale di m.2,33. Regularizzabili mediante: Aggiornamento catastale DOCFA.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale; note: I costi di aggiornamento della planimetria verranno trattati assieme ai costi di regularizzazione edilizia, nel capitolo apposito.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità edilizia

4.1 Pratiche edilizie:Numero pratica: 1. **Permesso di costruire 37C / 2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione di una palazzina residenziale plurifamigliare tipologia R5

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 22/08/2006 al n. di prot. 12129

Rilascio in data 03/04/2007 al n. di prot. 5032

Abitabilità/agibilità in data 24/06/2008 al n. di prot. 9024

Numero pratica: 2. **DIA 38D / 2008**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variazioni minori in corso d'opera Art.68 RE - variante al PC 37C/2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/03/2008 al n. di prot. 4421

Abitabilità/agibilità in data 24/06/2008 al n. di prot. 9024

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un confronto tra lo stato reale degli immobili oggetto di esecuzione e la loro raffigurazione nelle planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato, si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- il garage al piano interrato ha una altezza interna di m.2,33 e non di m.2,40 come riportato in progetto. Sentito l'ufficio tecnico sul punto, è stato riferito che l'altezza di m.2,33 è comunque compatibile con i vani di servizio, tra i quali i garage, per i quali è ammessa una altezza interna non inferiore a m.2,20 (RE artt.36.1 - 36.2);
- per l'appartamento si segnalano invece modeste difformità di misure interne rispetto a quelle indicate nel progetto, comunque da dover regolarizzare.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica SCIA in sanatoria.
Costi stimati comprensivi di onorari professionali, accessori di legge, diritti comunali e catastali, più probabile sanzione.

€3.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia**4.1.2 Conformità urbanistica:**

Non necessario per la seguente perizia.



Descrizione:

Appartamento di civile abitazione al piano terra con garage al piano interrato, inseriti all'interno di edificio condominiale risalente all'anno 2008 di tre piani, dieci appartamenti, ubicato in Quarto d'Altino Viale della Resistenza n.75/G. Quartiere residenziale costituito da edificazioni completate nel periodo 2000/2010, in posizione semicentrale nel margine sud dell'area edificata della città, ben servito dalla viabilità urbana ed extraurbana, sufficientemente prossimo ai principali servizi alla residenza, tuttavia separato dal centro cittadino dalla ferrovia.

L'appartamento, di contenute dimensioni, risulta composto da locale cucina/soggiorno di circa m² 20,0, camera di circa m² 14,0, bagno, terrazza di circa m² 5,0 e terrazza più ampia di circa m² 25,0.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e dipinti di bianco. Il bagno e la parete attrezzata della cucina sono rivestiti in piastrelle. Pavimenti in piastrelle salvo che nella camera ove vi è parquet. Porte interne impiallacciate. Portoncino di ingresso blindato. Finestre con telaio in legno e vetrocamera con avvolgibili in plastica. In bagno sono presenti WC, bidet, lavello, box doccia.

L'appartamento è dotato degli ordinari impianti (dei quali, in sede di sopralluogo, non si è potuto verificare il corretto e completo funzionamento). Si segnala in particolare l'avvenuto asporto della macchina motocondensante esterna che era posizionata nella terrazza più grande. Riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio.

Garage al piano interrato, con pavimento in cemento, portone basculante con apertura utile di m.2,35.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava in uno stato di generale incuria che richiede un intervento di pulizia straordinaria e manutenzione ordinaria.

Superficie complessiva di circa mq 75,00 catastali

E' posto al piano: terra l'appartamento, interrato il garage

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 l'appartamento - 2,33 il garage.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre (l'appartamento)

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del condominio, per quanto si è potuto verificare in sede dell'unico sopralluogo svolto sul posto, appaiono ordinarie rispetto all'epoca di edificazione.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fine di confrontare correttamente il bene ai comparabili rinvenuti, si utilizza il parametro di riferimento della superficie catastale, assumendo eguale diligenza nel calcolo da parte dei tecnici che hanno proceduto all'accatastamento di subject e comparabili.

Si precisa che il valore unitario indicato [€/m²] è stato determinato sulla base della tabella di stima pluriparametrica MCA in allegato.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie commerciale	Valore unitario
Garage	Superficie catastale	18,00	0,40	7,20	€ 1.396,00
Appartamento	Superficie catastale	57,00	1,00	57,00	€ 1.396,00
		75,00		64,20	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

- Proprietario: _____
[da _____ r] proprietari ante ventennio sino al 06/07/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Roberto Galanti, in data 01/06/1967, ai nn. 33975; trascritto a Venezia, in data 07/07/1967, ai nn. 8189/6631.
Note: ex particella 10/c poi divenuta 179 e 1426.

- Proprietario: _____
[da _____] proprietari ante ventennio dal 04/09/1996 al 12/10/2000. In forza di denuncia di successione - registrato a San Dona' di Piave, in data 12/12/1996, ai nn. 89; trascritto a Venezia, in data 13/06/0097, ai nn. 14110/9835.
Note: Particella 180
Accettazione della eredità trascritta a Venezia il 16/11/2005 ai nn.47194 / 27179

- Proprietario: _____
[da _____] dal 12/10/2000 al 07/11/2005. In forza di divisione immobiliare - a rogito di Dalla Valle Albano, in data 12/10/2000, ai nn. 21496; trascritto a Venezia, in data 14/10/2000, ai nn. 29749/19458.
Note: Particella 180

- Proprietario: _____
[da _____] dal 06/07/2004 al 29/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dalla Valle Albano, in data 06/07/2004, ai nn. 26271/19901; trascritto a Venezia, in data 09/07/2004, ai nn. 26693/16757.
Note: Particelle 179 + 1426

- Proprietario: _____
[da _____] dal 07/11/2005 al 25/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Bandieramonte Stefano, in data 07/11/2005, ai nn. 59635/13137; trascritto a Venezia, in data 16/11/2005, ai nn. 47195/27180.
Note: particella 180/11



- Proprietario: [da _____] dal 25/05/2006 al 04/06/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dalla Valle Albano, in data 25/05/2006, ai nn. 28461/21728; trascritto a Venezia, in data 27/05/2006, ai nn. 23589/13512.
Note: particella 180/11
- Proprietario: [da _____] dal 29/05/2006 al 04/06/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dalla Valle Albano, in data 29/05/2006, ai nn. 28469/21736; trascritto a Venezia, in data 01/06/2006, ai nn. 24240/13865.
Note: Particella 1658/2 ex 179 + 1426
- Proprietario: [da _____] dal 04/06/2008 al 27/09/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dalla Valle Albano, in data 04/06/2008, ai nn. 30646/23738; trascritto a Venezia, in data 09/06/2008, ai nn. 19911/12304.
Note: Fg.6 particelle 180/28 (ex porzione del 180/11) - particella 1658/24 + 1658/21 (ex 1658/2)
- Proprietario: [da _____] dal 27/09/2016 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandra Lucia Catapano, in data 27/09/2016, ai nn. 8767/7487; trascritto a Venezia, in data 07/10/2016, ai nn. 31840/21342.
Note: Foglio 6 particelle 180/28 + 1658/24 + 1658/21

Occupato dal debitore

Note: Al momento del sopralluogo svolto il bene risultava occupato dall'esecutato quale propria residenza principale.

Le verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate non hanno fatto emergere alcun contratto di locazione o comodato regolarmente registrato, a carico dell'immobile.



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 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 ING BANK N. V. MILAN BRANCH contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 212.000,00; Importo capitale: € 106.000,00; A rogito di Notaio CATAPANO ALESSANDRA LUCIANA in data 27/09/2016 ai nn. 8768/7488; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/10/2016 ai nn. 31856/5777; Note: Dati completi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale ING BANK N. V. MILAN BRANCH Sede MILANO (MI) Codice fiscale 11241140158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - VIALE FULVIO TESTI 250;

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ING BANK N.V. contro Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 31/03/2023 ai nn. 1260 iscritto/trascritto a Venezia in data 19/04/2023 ai nn. 12914/9690; Note: Dati completi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale ING BANK N.V. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 11241140158.

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:**

esercizio condominiale ordinario medio annuo € 1.450,00/1.500,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Con riguardo alla specifica posizione dell'esecutato il Legale del condominio ha precisato che vi sono due titoli esecutivi a carico del
per spese condominiali impagate:

- uno, rappresentato dal Decreto Ingiuntivo n.313/2020 del Giudice di Pace di San Donà di Piave, per un totale precettato di € 4.454,56 che ha generato l'esecuzione mobiliare presso terzi (INPS), RGn.423/2021;
- un secondo Decreto Ingiuntivo n.368/2023 del Giudice di Pace di San Donà di Piave (il numero 1961/2023 è quello di R.G. del procedimento nell'ambito del quale tale secondo D.I. è stato emesso), per oneri condominiali impagati, di vari esercizi successivi a quelli oggetto del precedente ricorso per Decreto Ingiuntivo: per un totale di € 5.022,39 per spese condominiali scadute, oltre interessi e spese legali liquidate (€ 726,00) di cui € 650,00 per compensi, € 76,00 per anticipazioni, oltre C.P.A.

Millesimi di proprietà:

Spese generali 60,94/1000

Spese di gestione impianto di riscaldamento 65,00/1000

Spese interrato 8,99/140,66

Scale 60,30/961,16

L'amministratore ha precisato che per il riscaldamento ci sono i riparti della contabilizzazione prodotta dai condomini che producono le letture dai loro apparati di contabilizzazione interni agli appartamenti. L'esecutato non ha mai fornito le misure, si è sempre riportato l'ultimo dato valido fornito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Allo stato l'immobile non è immediatamente utilizzabile da persona in carrozzina, soprattutto per l'inadeguato arredamento del bagno. Per l'eventuale adattamento si rimanda al contenuto della relazione ex L.13/89 allegata ai progetti presentati in comune per l'ottenimento del PdC e della agibilità.



Avvertenze ulteriori:

L'amministratore ha precisato che il condominio ha un fondo di €. 9.000,00 di cui €. 3.000,00 diviso per 10 condomini, mentre €. 6.000,00 diviso per 11 condomini in parti uguali compreso il Il fondo servirà per lavori straordinari del tetto, nello specifico dipinture sottotetto, pulizie fotovoltaico, posa parapiccioni, eventuale posa linea vita sul tetto per favorire le operazioni di pulizia. Tali lavori sono stati rimandati per anni e mai approvati.

Uno dei condomini che vive in mansarda lamenta infiltrazioni, è stata incaricata una impresa di eseguire le riparazioni necessarie.

Probabilmente è necessario dare una pulita ai pannelli solari sul tetto dal guano degli uccelli per ottimizzare il rendimento in quanto l'acqua calda potrebbe essere fornita solo direttamente con l'energia rinnovabile.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione che l'immobile oggetto di stima è di caratteristiche ordinarie e che risulta pertanto possibile reperire un sufficiente numero di comparabili reali nell'area in esame, si procede alla stima con il metodo del confronto diretto di mercato. Si allega tabella di stima MCA dettagliata, dove sono indicati in maniera esplicita i comparabili rinvenuti e i calcoli svolti per la stima del più probabile valore di mercato del bene.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Quarto d'Altino;

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI AdE:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA Comune: QUARTO D'ALTINO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, SAN MICHELE VECCHIO

Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Valore Mercato (€/m²) min - max

Abitazioni civili Normale 950,00 1350,00

Abitazioni civili Ottimo 1350,00 1650,00

Abitazioni di tipo economico Ottimo 1350,00 1500,00

Abitazioni di tipo economico Normale 900,00 1300,00

Ville e Villini Ottimo 1400,00 1700,00

Ville e Villini Normale 1000,00 1400,00;

Altre fonti di informazione: Immobiliare.it, non come valore assoluto, ma per la determinazione dell'andamento medio del mercato immobiliare locale nel periodo di esame dei comparabili.

Comparabili reali come identificati nella tabella MCA allegata.



8.3.3 Valutazione:

In considerazione che l'immobile oggetto di stima è di caratteristiche ordinarie e che risulta pertanto possibile reperire un sufficiente numero di comparabili reali nell'area in esame, si procede alla stima con il metodo del confronto diretto di mercato. Si allega tabella di stima MCA dettagliata, dove sono indicati in maniera esplicita i comparabili rinvenuti e i calcoli svolti per la stima del più probabile valore di mercato del bene.

Corpo	Superficie comm.le	Valore Unitario €/m²	Valore Complessivo
Garage	7,20	€ 1.396,00	€ 10.051,20
Appartamento	57,00	€ 1.396,00	€ 79.572,00
Valore di stima			€ 89.623,20

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.792,46
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 3.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento e garage non sono divisibili in natura e non possono essere venduti separatamente.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.500,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Diconsi Euro ottantaquattromila cinquecento // 00 cent.



8bis Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica C - 103
kWh/m²anno

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento e garage non sono divisibili in natura e non possono essere venduti separatamente.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

A corredo della relazione di stima si producono i seguenti allegati:

1. Certificati anagrafici dell'esecutato;
2. Documenti catastali del bene oggetto di pignoramento;
3. Titoli edilizi forniti dalla amministrazione di Quarto d'Altino;
4. Copia del titolo di provenienza;
5. Formalità a carico del bene rinvenute presso i Pubblici Registri;
6. Esito delle ricerche in ordine alla occupazione del bene;
7. Documentazione fotografica risalente al sopralluogo del 19.10.2023;
8. APE estratto dal titolo di acquisto;
9. Dati sulla proprietà condominiale;
10. Tabella di stima MCA;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutato proprietario è una persona fisica.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento con garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>- (CF))</p> <p>- nato a () il : - Diritto di: Proprietà' per 1/1:</p> <p>foglio 6, particella 1658, subalterno 21, scheda catastale 12/05/2008, prot. n. VE0098426, indirizzo VIALE DELLA RESISTENZA n. 69, piano S1, comune QUARTO D'ALTINO (H117) (VE), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 m², superficie Totale: 18 m², rendita € 35,53</p> <p>foglio 6, particella 1658, subalterno 24 graffato con particella 180 subalterno 28, scheda catastale 12/05/2008, prot. n. VE0098475, indirizzo VIALE DELLA RESISTENZA n. 69, piano T, comune QUARTO D'ALTINO (H117) (VE), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 57 m² Totale escluse aree scoperte: 49 m², rendita € 225,95</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.84.500,00</p> <p>Diconsi Euro ottantaquattromila cinquecento // 00 cent.</p>

Mestre Venezia 02.11.2023

il tecnico incaricato per la stima
Geom. Christian dott. Tosato