
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ILL.MO GIUDICE DOTT. SSA SARA PITINARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 551/2018

ESECUTANTE:

CONDOMINIO VIALE STAZIONE

Con l'avv.to Moino Pier Francesco

ESECUTATO:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

CTU ing. Marco Battilana

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



SCHEDA INFORMATIVA

- 1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (nota elenco società [REDACTED] [REDACTED] office di [REDACTED] società sciolta con successivo atto)** del 15/05/2007 al n. 85861/20982 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 18/05/2007 con nota di iscrizione n. 20657 Reg. gen. e n. 5199 Reg. Part.
Notaio: Dott. Rubino Vincenzo - Capitale: € 120.000,00 - Totale: € 240.000,00 - Durata: 7 anni - A Favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. con sede a Venezia (VE) - C.F./P.I.: 02089921205
- **Nota n. 5 ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - del 31/07/2007 al n. 86275/21315 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 02/08/2007 con nota di iscrizione n. 32954 Reg. gen. e n. 8638 Reg. Part.
Notaio: Vincenzo Rubino - Capitale: € 160.000,00 - Totale: € 320.000,00 - Durata: 30 anni - a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A., con sede a Venezia (VE) - C.F./P.I.: 02089921205
- **Trascrizione contro**, reg. Gen. n. 645, reg. Part. n. 437 del 09.01.2019 a favore di "Condominio Viale Stazione" con sede in Venezia (VE) in forza di **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emanato in data 18.12.2018 dall'Ufficiale Giudiziario UNEP con sede in Venezia (VE) rep. n. 8723/2018.

- 2) Indicazione se il bene è pignorato per l'intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

Il lotto immobiliare, di cui al **lotto n. 1**, è pignorato **per l'intero** a carico del sig.

[REDACTED]

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Il lotto immobiliare costituito da un negozio posto al piano terra. Il tutto inserito all'interno di un fabbricato condominiale ubicato a Venezia Mestre (VE) in viale Stazione n. 22 - 24.

- 4) Occupazione:

L'immobile risulta essere libero.

- 5) Indicazione del prezzo di stima:

Il valore di stima del lotto n. 1 è pari a: **€ 72.000,00**

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



INDICE DEL CONTENUTO

A - INCARICO E QUESITO.....	4
A.1 - QUESITO.....	4
B - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	7
C - RISPOSTA AL QUESITO.....	13
C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE.....	13
C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI.....	13
C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	14
C.3.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE: DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA.....	14
C.3.1 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA.....	15
C.3.2 UBICAZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE.....	16
C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URANISTICO.....	17
C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	18
C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	18
C.7 - QUESITO N.7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE.....	21
C.8 - QUESITO N.8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	23
C.8.1 _ DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE.....	23
C.8.2 _ INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	26
C.8.3 CRITERIO DI STIMA.....	28
C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE.....	30
C.9 - QUESITO N.9: VALUTAZIONE QUOTE.....	30
C.10 - QUESITO N.10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA.....	31
C.11 - QUESITO N.11: IMPOSTE DI VENDITA.....	32
C.12 - QUESITO N.12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI.....	32
D - ELENCO ALLEGATI.....	34

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



A - INCARICO E QUESITO

Il data 18/09/2019, il sottoscritto ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 3598, con studio professionale in Treviso, viale N. Bixio 95, prestava giuramento avanti al Giudice dott.ssa Sara Pitinari nell'ambito del procedimento 551/2018 R.G., al fine di rispondere al seguente quesito:

A.1 - QUESITO

- 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 millesimo 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*

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



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 a che 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 – **senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima** - , le eventuali cause in corso.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



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 quella 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.*

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



B - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, previa la trasmissione di una raccomandata A/R in data 17/01/2020 (vedi Allegato n. 01), trasmessa sia presso la residenza dell'esecutato di [REDACTED] e presso l'immobile pignorato ubicato a Venezia Mestre (VE) viale Stazione n. 22 – 24, invitava l'esecutato a fornire la propria disponibilità per condurre un sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di pignoramento. Atteso un congruo periodo di tempo (indicato all'esecutato in 10 giorni dal ricevimento della comunicazione) le due raccomandate trasmesse ritornavano allo scrivente CTU in quanto non venivano recapitate.

In data 04/02/2020, sempre al fine di poter organizzare un accesso presso l'immobile pignorato, lo scrivente si interfacciava telefonicamente con l'avv. Roberto Loffredo in qualità di legale dell'esecutato. A seguito della chiamata telefonica, il legale riferiva, per mezzo email, che aveva provveduto a formulare, per conto dell'esecutato, un'offerta al creditore procedente e che stava attendendo una risposta in merito. Pertanto, al fine di non ostacolare detta proposta, veniva concesso un congruo tempo alle parti al fine di definire bonariamente la presente vertenza. In ogni caso, il legale dell'esecutato, dava la propria disponibilità, qualora detto accordo avesse avuto esito negativo, a programmare per tempo un accesso presso l'immobile pignorato. Subito dopo aver preso contatti con il legale dell'esecutato, l'emergenza COVID-19 ostacolava la possibilità di poter condurre un accesso presso l'immobile pignorato con conseguente slittamento del sopralluogo inizialmente programmato.

In data 04/05/2020, lo scrivente CTU, tenuto conto della sospensione delle attività peritali dettate dall'emergenza sanitaria, depositava un'istanza (vedi Allegato n. 02) all'Illustrissimo Giudice al fine di avere la concessione di una proroga dei termini di 90 gg per la consegna dell'elaborato peritale e in modo da poter procedere, con la presenza dell'esecutato o del proprio legale, alla conduzione di un sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare. Con disposizione del 14/05/2020, l'Illustrissimo Giudice concedeva la proroga richiesta (vedi Allegato n. 02).

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



A termine dell'emergenza COVID 19, in data 03/07/2020 il legale avv. Pier Francesco Moino comunicava, per mezzo email, che aveva provveduto a depositare telematicamente un'istanza di sospensione ex art. 624-bis c.p.c..

In data 07/07/2020, l'Illustrissimo Giudice disponeva "la sospensione della procedura esecutiva per 24 mesi" (vedi Allegato n. 08).

In data 04/10/2022 l'Illustrissimo Giudice disponeva la ripresa delle operazioni peritali e fissava nuova udienza ex art 569 cpc per la data del 14/03/2023, procedendo altresì alla nomina di un custode immobiliare individuato nell'avv. Caterina Colucci.

Sentito l'avv. Caterina Colucci, veniva programmato un accesso, in data 11/01/2022 alle ore 14:00, presso l'immobile ubicato a Venezia – Mestre (VE) in viale Stazione n. 22 e 24.

In data 30/01/2023, lo scrivente CTU, provvedeva a trasmettere un'istanza di proroga dei termini al fine di ultimare le attività peritali. Con ordinanza del 31/01/2023, l'Illustrissimo Giudice concedeva la proroga richiesta e rinviava la prosecuzione del processo per la data del 18/07/2023. (Vedi Allegato n. 15)

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre condotte le seguenti attività:

1. per quanto riguarda l'atto di provenienza dell'immobile, questo veniva richiesto al notaio Dott. Stefano Bandieramonte che provvedeva a fornirne copia. La copia dell'atto, corredata dalla nota estratta dalla conservatoria dei pubblici registri, viene allegata al presente elaborato peritale (vedi Allegato 04);
2. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Venezia per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (vedi Allegato 05);
3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia per la verifica e l'aggiornamento delle note di trascrizione ed iscrizione (vedi Allegato 06). Nel caso di specie lo scrivente procedeva a richiedere

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



l'aggiornamento dell'elenco sia a nome dell'Esecutato e sia a nome della società sciolta con atto del 24/07/2007 n. 63696/16066 di repertorio.

4. visura richiesta e trasmessa dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Venezia e di Scorzè (VE) (vedi Allegato 07 e Allegato 1212) necessaria per verificare lo stato di residenza dell'esecutato. La presente richiesta veniva anche estesa a richiedere informazioni circa lo stato civile, ma sul punto il comune di Venezia non forniva alcuna informazione in merito.
5. accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Venezia (VE) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 09);
6. richiesta di documentazione contabile all'amministratore del Condominio al fine di avere il reparto delle spese condominiale (vedi Allegato 14).

Lo scrivente, ritiene inoltre specificare quelle che sono alcune delle limitazioni di incarico:

1. Parti condominiali e agenti inquinanti:

sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti il Condominio in cui gli immobili appresi all'attivo fallimentare siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica, e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare appreso alla presente procedura esecutiva (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



2. Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune dove risulta ubicato l'immobile ed alle successive pratiche edilizie ricevute dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale (la pratica edilizia viene resa dall'ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non esser stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero esser state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di un'azione di specifico ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste e commissionate (si ritiene che solo l'attività di verifica strumentale possa dare certezza relativamente a difformità/abusi/irregolarità).

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.

Si evidenzia, altresì, che resta ferma la necessità di eventuale successiva verifica (non oggetto dell'incarico dello scrivente) di variazioni/difformità che possono supporre il coinvolgimento dell'intero Condominio (sue parti comuni), di cui il bene pignorato in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/difformità afferenti ad eventuali altre proprietà nello stabile), dato che non sono emerse, negli archivi comunali, eventuali pratiche di sanatoria afferenti alla consistenza dell'intero fabbricato.

Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile (una quantificazione dettagliata degli oneri economici connessi alle eventuali difformità condominiali, appare in questa sede non determinabile, senza il coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel condominio, con relativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto).

4. Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



5. Raffronto confine catastale/reale: sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati;

6. Regolarizzazione catastale:

Il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato e/o opportunatamente calmierato all'interno della valutazione estimativa al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

7. Varie: In sede di valutazione estimativa, in quanto esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico, verrà ipotizzato il rispetto, all'epoca della normativa vigente in cui è stato realizzato il fabbricato, dei parametri acustici dell'immobile oggetto di disamina tecnica.

Tutto ciò premesso, si fornisce di seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



C - RISPOSTA AL QUESITO

C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 1:

I documenti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La stessa documentazione è inoltre caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile "VENTENNALE" redatta dal notaio avv. Cristina Zorzi in data 29/05/2019.

Da quanto si evince dalla relazione notarile Ventennale (vedi Allegato 13), la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta essere completa.

C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 2:

L'esecutato è una persona fisica e presenta le seguenti generalità:

Proprietà dell'immobile: 

Nome e Cognome: 

Luogo di Nascita: 

Data di Nascita: 

Codice Fiscale: 

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Residenza Esecutato (*): informazione non disponibile

() come si evince dal certificato rilasciato dall'anagrafe di Scorzè, l'esecutato è stato cancellato dall'anagrafe della popolazione residente del comune di Scorzè e che l'ultima abitazione in [REDACTED]*

Si rimanda per maggiori dettagli a seguenti documenti rilasciati dalla P.A.:

- Allegato n. 07: Certificato anagrafe – comune di Venezia;
- Allegato n. 12: Certificato anagrafe – comune di Scorzè.

C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Quesito n. 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;*

Risposta al quesito n. 3:

Nel prosieguo al fine di fornire compiuta risposta al quesito posto dall'Illustrissimo Giudice, si procederà alla descrizione delle seguenti tematiche:

- C.3.1 _ Individuazione del bene: dati catastali e formazione del lotto di vendita;
- C.3.2 _ Provenienza del bene: Atto di compravendita;
- C.3.3 _ Ubicazione del lotto immobiliare.

C.3.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE: DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di disamina, ubicato nel territorio comunale di Venezia Mestre (VE) in viale Stazione n. 22 e 24, è caratterizzato da un'unità immobiliare a destinazione commerciale (negozi) collocata al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO VIALE STAZIONE".

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Nello specifico, detto immobile, raggruppato nel prosieguo in un unico lotto immobiliare è costituito da:

- **Lotto n. 1:** Unità immobiliare (negozi), ubicata nel Comune di Venezia Mestre (VE) in viale Stazione n. 22 – 24 posta al piano terra di un condominio denominato CONDOMINIO VIALE STAZIONE.

Il lotto immobiliare è censito presso l'U.T.E. di Venezia come di seguito riportato:

N.C.E.U.: Comune di Venezia – viale Stazione n. 22 – 24 (vedi Allegato n. 05).

Foglio 139 – particella 244 - sub 45 – Zona Cens. 9 - Cat. C/1 – Classe 14 - Consistenza 45 mq – Superficie catastale 47 mq - P.T. – Rendita 2.284,55 €.

Intestazione Immobili:

Intestazione: [REDACTED]

Nato: [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Diritto: [REDACTED]

Quota: 1/1

Il lotto immobiliare oggetto di disamina è pignorato per l'intero.

C.3.1 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA

Si rileva che durante il corso dell'attività peritale veniva richiesto al notaio Dott. Stefano Bandieramonte, che provvedeva a fornirne copia, dell'atto di provenienza dell'immobile. La copia dell'atto, corredata dalla nota estratta dalla conservatoria dei pubblici registri, viene allegata al presente elaborato peritale (vedi Allegato 04).

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'ESECUTATO in virtù del seguente atto (vedi Allegato n. 04):

- ATTO TRA VIVI – SCIOGLIMENTO S.N.C. EX ARTT. 2308 2272 CC INTESTAZIONE BENI SOCIO: attraverso la citata scrittura privata, sottoscritta dal notaio Dott. Stefano Bandieramonte in data 24/07/2007 al n. 63696/16066 di repertorio e trascritta presso la conservatoria di Venezia in data 27/07/2007 ai numeri 32147/18608 rispettivamente di

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



registro generale e particolare, al sig. [REDACTED] per scioglimento della società, sono stati intestati gli immobili censiti presso l'U.T.E. di Venezia come di seguito riportato:

N.C.E.U.: VENEZIA (VE)

Fg.18 (attuale foglio 139) – Particella 244 – Sub. 45 – Cat. C/1 – Consistenza 49 mq;

Lo scrivente segnala che all'interno dell'atto sopra mansionato, vedi allegato n. 04, sono riportati anche altri immobili non oggetto del presente incarico estimatorio.

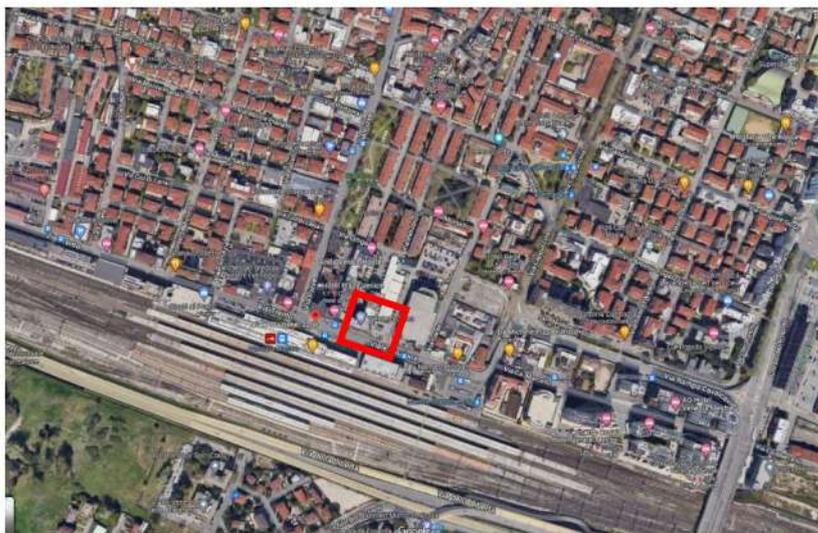
Per maggiore approfondimento, si riporta in seguito un estratto "testuale" della sezione D della nota trascritta in conservatoria:

"PER EFFETTO DELLA MANCATA RICOSTITUZIONE DELLA PLURALITA' DEI SOCI AI SENSI DEGLI ARTT. 2308 E 2272 COD. CIV. LA SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO E' SCIOLTA E PERTANTO I BENI IN CAPO ALLA SOCIETA' VENGONO INTESATATI ALL'UNICO SOCIO [REDACTED] NELLA SUA QUALITA' DI DITTA INDIVIDUALE [REDACTED] DI [REDACTED]

C.3.2 UBICAZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE

La proprietà in questione, ubicata nel territorio comunale di Venezia Mestre (VE) in viale Stazione n. 22 – 24, è collocata nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Venezia Mestre (VE) ed è posta in zona favorevole con le principali arterie stradali e ferroviarie.

Si riporta in seguito la collocazione dell'immobile:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com





Foto n. C-1 : Inquadramento e ubicazione dell'unità immobiliare

C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 4:

In data 06/07/2020 e successivamente in data 11/01/2023, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il comune di Venezia Mestre, l'ufficio tecnico, previa propria ricerca di archivio, metteva a disposizione (vedi Allegato n. 09) le seguenti pratiche edilizie:

- **Prot. 1990/71996 – Numero: 1990/7766 – data presentazione 09/06/1990:**
Asseverazione edilizia – Relazione di asseveramento sulla regolarità delle opere interne da eseguire su unità immobiliari ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 76 Legge Regionale 27/06/1985 n. 61.
- **Prot. 2011/21752 – Numero: 2011/21752 – Fascicolo: 2011/XII.2.2/710 - data**

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



presentazione 19/01/2011: Comunicazione preventiva inizio lavori attività edilizia libera e successiva comunicazione di fine lavori di cui al PG/2011/011951 del 22/03/2011.

Varie:

Regolarità catastale: Il merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Venezia, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse sostanziali difformità.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di prestazione energetica.

C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI

Quesito n. 5: *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore 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;*

Risposta al quesito n. 5:

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, vedasi anche il certificato emesso dall'Agenzia dell'Entrate rilasciato in data 17/01/2020, risulta quanto segue:

- Certificato rilasciato dall'agenzia dell'entrate in data 17/01/2020 (Allegato n. 03): Il documento in esame riporta testualmente quanto di seguito riportato:

*“...omissis... In risposta a quanto richiesto in data 09/01/2020 prot. 1350, dalle interrogazioni effettuare emerge **che non risultano registrati contratti di locazione e comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione...omissis....**”*

L'immobile, in sede di sopralluogo in loco, veniva accertato libero.

C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Quesito n. 6: *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli*

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



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.

Risposta al quesito n. 6:

Alla data del 29.05.2019, relativa alla redazione da parte del notaio Avv. Cristina Zorzi della "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 del codice di procedura civile" (Allegato n. 13), sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

Pertanto, nello specifico si relaziona e si riassume quanto segue:

LOTTO N. 1

a) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| - <u>Domande giudiziali, sequestri o altre pregiudizievoli:</u> | nessuno |
| - <u>Atti di asservimento urbanistico:</u> | nessuno |
| - <u>Convenzioni matrimoniali:</u> | nessuna |
| - <u>Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:</u> | nessuno |
| - <u>Altri pesi e limitazioni d'uso:</u> | nessuno |

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



b) Per i vincoli che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- Iscrizioni:

- (nota elenco società [REDACTED] di [REDACTED] società sciolta con successivo atto)

ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA -

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/05/2007 al n.

85861/20982 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 18/05/2007 con nota di iscrizione n. 20657 Reg. gen. e n. 5199 Reg. Part.

Notaio: Dott. Rubino Vincenzo

Capitale: € 120.000,00

Totale: € 240.000,00

Durata: 7 anni

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Venezia - Mestre (VE)

Foglio 18 – Particella n. 244 – Sub. 45 – Natura C1;

A Favore: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. con sede a Venezia (VE) - C.F./P.I.: 02089921205

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED] – sede

[REDACTED] - C.F./P.I. [REDACTED]

Diritto: proprietà

Quota: 1/1

- Nota n. 5 ATTO NOTARILE PUBBLICO – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – del 31/07/2007 al n.

86275/21315 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 02/08/2007 con nota di iscrizione n. 32954 Reg. gen. e n. 8638 Reg.

Part.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Notaio: Vincenzo Rubino

Capitale: € 160.000,00

Totale: € 320.000,00

Durata: 30 anni

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Venezia - Mestre (VE)

Foglio 18 (attuale 139) – Particella n. 244 – Sub. 45 – Natura C1;

A Favore: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A., con sede a Venezia (VE) - C.F./P.I.: 02089921205

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro:

C.F./P.I.

Diritto: proprietà

Quota: 1/1

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione contro**, reg. Gen. n. 645, reg. Part. n. 437 del 09.01.2019 a favore di “Condominio Viale Stazione” con sede in Venezia (VE) in forza di **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emanato in data 18.12.2018 dall’Ufficiale Giudiziario UNEP con sede in Venezia (VE) rep. n. 8723/2018.

Spese per cancellazione: 294,00 € (200,00 € per imposta ipotecaria + 35,00 € per tassa ipotecaria + 59,00 € per bollo).

Le spese complessive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli relative al “Lotto immobiliare in questione” ammontano quindi a **294,00 €**, oltre ad eventuali spese del professionista.

C.7 - QUESITO N.7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE

Quesito n. 7: indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



C.8 - QUESITO N.8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Quesito n. 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 le 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 quella di cui al punto 8 bis;

Risposta al quesito n. 8:

C.8.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato a Venezia - Mestre (VE) in viale Stazione n. 22 - 24, nei pressi della stazione ferroviaria di Venezia-Mestre, è costituito da un'unità immobiliare (negoziato) inserita al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO VIALE STAZIONE".

Il fabbricato condominiale sopra menzionato, all'intero del quale si trova collocata l'unità immobiliare oggetto di disamina tecnica, è sviluppato su nove livelli di piano fuori terra (dal piano terra al nono) e presenta generalmente destinazione mista (residenziale, direzionale e commerciale).

Nel prosieguo, per maggiore dettaglio, viene rappresentata, per mezzo di documentazione fotografica, la tipologia del fabbricato condominiale in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto della presente valutazione estimativa:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

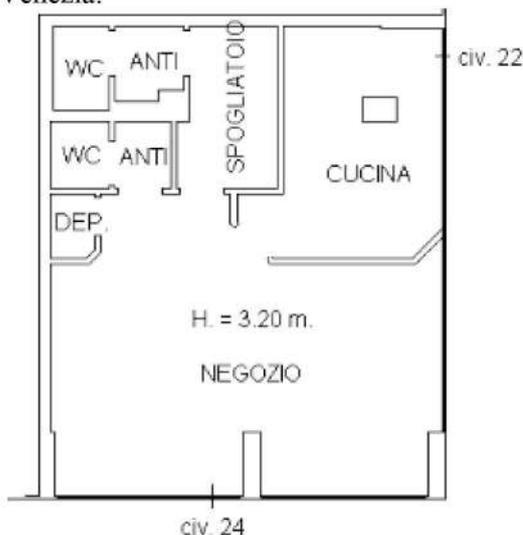




Foto n. C-2 _ Panoramica fabbricato con indicazione dell'unità oggetto di disamina

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è caratterizzata da un negozio collocato al piano terra che possiede una superficie di circa 59 mq commerciali. Dal punto di vista funzionale detto immobile è costituito da un ambiente dove è collocato il negozio, un locale deposito, da due bagni comprensivi di antibagno, da uno spogliatoio, da una cucina e da due accessi posti entrambi rispettivamente sotto il portico del fabbricato condominiale.

Al fine di fornire un maggior dettaglio in merito alla disposizione funzionale, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale reperita presso il I'N.C.E.U. di Venezia:



Estratto doc. n. C-1 _ Estratto planimetria catastale, relativa all'unità abitativa, depositata presso l'UTE di Venezia

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- il perimetro esterno dell'unità immobiliare è caratterizzato dalla presenza di serramenti aventi tipologia a vetrina sui quali sono stati integrati anche i due portoncini di accesso (anch'essi aventi tipologia a vetrina);
- presenza di insegne commerciali con indicazione della precedente gestione;
- tinteggiatura dell'immobile al civile con colorazione generalmente di colore bianco;
- rivestimenti dei pavimenti interni caratterizzati dalla presenza di piastrelle in ceramica;
- presenza di un controsoffitto in cartongesso;
- l'impianto per il riscaldamento avviene, sulla base di quanto dichiarato e comunicato dall'amministratore del condominio, in modo centralizzato. L'unità immobiliare paga la sua quota fissa e variabile in base al proprio consumo. Allo scopo di segnala la presenza di un ventilconvettore marca "Aermec" posto in corrispondenza del locale bar.
- in merito alla fornitura dell'acqua sanitaria, l'amministratore del condominio segnalava che detta fornitura è autonoma per il singolo negozio. Allo scopo si segnala la presenza di uno scaldabagno, collocato in corrispondenza di un bagno, per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.
- uno split, collocato nel negozio, gestisce il raffrescamento dell'ambiente.
- il contatore elettrico e il relativo quadro elettrico sono collocati all'interno del negozio ed in particolare nel locale spogliatoio;
- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi in sufficienti condizioni, anche se l'immobile si trova in uno stato di abbandono e necessita di una disinfestazione. Trattandosi l'immobile in uno stato di abbandono, non si è a conoscenza del funzionamento degli impianti termo-idraulici e elettrici, posto che lo scrivente non è in possesso del libretto di impianto a corredo degli stessi.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Venezia, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse sostanziali difformità da segnalare.

Si riporta in seguito, sinteticamente, un report fotografico panoramico (vedasi anche Allegato n.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



11) dell'unità abitativa oggetto di perizia:



Foto n. C-3 _Panoramiche interne unità abitativa

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

C.8.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali riguardanti l'immobile in esame:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



A) SUPERFICIE CALPESTABILI NEGOZIO

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Terra	Negozio	31,00
Terra	Bagni + antibagni	5,76
Terra	Spogliatoio	4,82
Terra	Deposito	0,95
Terra	Cucina	12,25
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE NEGOZIO		54,78
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ARROTONDATA		55

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate sulla base degli elaborati catastali depositato presso la banca catastale dell’Agenzia del Territorio di Venezia (Allegato n. 05).

B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)
Terra	Unità immobiliare composta da: Negozio + Bagni + antibagni + Spogliatoio + Deposito + Cucina	59,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO 1		59,00

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata al punto B), ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l’adozione di un

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



coefficiente di ragguaglio o commerciale fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e/o dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di ulteriore variazione/rettifica in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Unità immobiliare composta da: Negozio + Bagni + antibagni + Spogliatoio + Deposito + Cucina	59,00	100	59,00
TOTALE SUPERFICIE NEGOZIO				59,00

C.8.3 CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dell'unità abitativa è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). E' stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento a similari immobili, sulla base di quanto impartito dalla norma UNI 11612:2015, oltre a tenere

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



anche conto dei parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio (vedi Allegato n. 10). Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, venivano analizzati, ove disponibili, i prezzi di mercato rilevati sugli atti di compravendita raffiguranti immobili simili. Il prezzo medio di mercato per negozi, con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra circa 1.100,00 e circa 1.500,00 €/mq. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia; - tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia), stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

- Negozio posto al primo terra di un fabbricato condominiale denominato Condominio VIALE STAZIONE, con superficie commerciale pari a circa 59,00 mq che a 1.300,00 €/mq, restituisce il seguente valore complessivo:

VALORE DI MERCATO	€ 76.700,00
Riduzioni per:	
<i>Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:</i>	5% € 3.835,00
<i>Stato di possesso:</i>	0% € 0,00
<u><i>Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:</i></u>	<u>0% € 0,00</u>
VALORE COMMERCIALE DEL BENE	€ 72.865,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Deduzioni per:

<i>Cancellazione formalità pregiudizievoli</i>	€	294,00
<i>Spese tecniche per ottenimento A.P.E.</i>	€	250,00
<i>Importo spese a detratte</i>	€	544,00
VALORE DEL BENE	€	72.321,00
VALORE DEL BENE (APPROSSIMATO)	€	72.000,00

In relazione alle spese condominiali insolute, come già esposto al quesito n. 7 al quale si rimanda per maggiori delucidazioni, queste vengono ipotizzate, sulla base delle indicazioni fornite dall'amministratore del condominio, in circa € 1.610.48 (vedi Allegato n. 14) nell'ultimo biennio, con la precisazione che le spese insolute risultano maggiori se viene invece considerato anche l'intero arretrato.

C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 8bis:

Identificativo: Negozio
Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuto agli atti
Indice di prestazione energetica: Da determinare
Costo redazione A.P.E.: Per la redazione dell'APE si quantifica una spesa pari a euro 250,00 oltre accessori e oneri di legge.

C.9 - QUESITO N.9: VALUTAZIONE QUOTE

Quesito n. 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*

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

Risposta al quesito n. 9:

Il lotto in questione è stato pignorato per l'intera quota.

C.10 - QUESITO N.10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

Quesito n. 10: allegli 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.

Risposta al quesito n. 10:

Costituiscono parte integrante della presente consulenza tecnica d'ufficio i seguenti documenti:

Allegato 01 _ Raccomandata A/R del 17/01/2020;

Allegato 02 _ Istanza del 04/05/2020 volta alla richiesta di una proroga per il deposito della CTU, con ordinanza di accoglimento della proroga;

Allegato 03 _ Visura Agenzia dell'Entrate in relazione all'assenza di contratti di locazione immobiliari registrati;

Allegato 04 _ Copia del contratto di compravendita;

Allegato 05_ Copia visura per soggetto al N.C.E.U., copia di mappa catastale e copia planimetrie;

Allegato 06: Copia elenco note conservatoria;

Allegato 07: Copia certificato di residenza trasmesso dalla Citta di Venezia in data 28/01/2020;

Allegato 08: Ordinanza di sospensione dei termini del 07/07/2020;

Allegato 09: Copia pratica edilizia trasmessa dal comune di Mestre;

Allegato 10: Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Entrate per il territorio di Venezia Mestre (VE);

Allegato 11: Documentazione fotografica;

Allegato 12: Copia certificato di residenza trasmesso dal Comune di Scorzè in data 31/01/2023;

Allegato 13: Relazione notarile allegata all'atto di pignoramento.

Allegato 14: Riparto spese condominiali;

Allegato 15: Istanza di proroga e contestuale ordinanza autorizzativa del Giudice.

C.11 - QUESITO N.11: IMPOSTE DI VENDITA

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 11:

La vendita dei beni immobili in questione è soggetta ad Imposta di Registro in quanto si tratta di un'unità immobiliare intestata ad una persona fisica.

C.12 - QUESITO N.12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI

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.*

Risposta al quesito n. 12:

Alla luce di quanto già motivato in perizia, si fornisce in seguito la seguente scheda identificativa dell'immobile oggetto di pignoramento:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



<i>Lotto:</i>	Lotto n. 1: Negozio collocato al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Condominio VIALE STAZIONE" ubicato a Venezia – Mestre (VE) in viale Stazione nn. 22 -24
<i>Diritto reale staggito:</i>	Proprietà
<i>Quota di proprietà:</i>	1/1
<i>Identificativo catastale:</i>	N.C.E.U.: Comune di Venezia (VE) Foglio 139 – particella 244 - sub 45 – Cat. C/1 – Cl. 14 - Cons. 45 mq – Sup. catastale 47 mq - P.T – Rendita 2.284,55 € Intestazione: [REDACTED] Nato: [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
<i>1) Valore attribuito:</i>	€ 72.000,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



D - ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 _ Raccomandata A/R del 17/01/2020;

Allegato 02 _ Istanza del 04/05/2020 volta alla richiesta di una proroga per il deposito della CTU, con ordinanza di accoglimento della proroga;

Allegato 03 _ Visura Agenzia dell'Entrate in relazione all'assenza di contratti di locazione immobiliari registrati;

Allegato 04 _ Copia del contratto di compravendita;

Allegato 05_ Copia visura per soggetto al N.C.E.U., copia di mappa catastale e copia planimetrica;

Allegato 06: Copia elenco note conservatoria;

Allegato 07: Copia certificato di residenza trasmesso dalla Citta di Venezia in data 28/01/2020;

Allegato 08: Ordinanza di sospensione dei termini del 07/07/2020;

Allegato 09: Copia pratica edilizia trasmessa dal comune di Mestre;

Allegato 10: Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Venezia Mestre (VE);

Allegato 11: Documentazione fotografica;

Allegato 12: Copia certificato di residenza trasmesso dal Comune di Scorzè in data 31/01/2023;

Allegato 13: Relazione notarile allegata all'atto di pignoramento;

Allegato 14: Riparto spese condominiali;

Allegato 15: Istanza di proroga e contestuale ordinanza autorizzativa del Giudice.

*** **

Treviso, li 26/05/2023

IL CTU

Ing. Marco Battilana

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

