

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CONDOMINIO GARAGE TORINO

contro:



N° Gen. Rep. **139/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
16-01-2024 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa SILVIA BIANCHI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Garage interrato
Lido di Jesolo (VE)

Esperto alla stima: Arch. Alberto Miggiani
Codice fiscale: MGGLRT64A06L736C
Studio in: Via della rinascita 35 - 30175 Venezia Marghera
Telefono: +390417123476
Email: a.miggiani@gmail.com
Pec: alberto.miggiani@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Leida - Lido di Jesolo - Jesolo (VE) - 30016

Descrizione generica: Garage interrato

Identificativo Lotto: 001 - Garage interrato

Corpo A: frazione: Lido di Jesolo, via Leida

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale:

Sede legale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC Piove di Sacco (Pd) soc Cooperativa cf 00311340285 contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 35000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/12/2013 ai nn. 32385/4771

- Ipoteca volontaria annotata a favore di EQUITALIA NORD Spa cf 07244730691 contro [REDACTED]

Isritto/trascritto a Venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20743/3460

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO GARAGE TORINO contro [REDACTED] A rogito di UNEP in data 22/05/2023 ai nn. 2798/2023 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/06/2023 ai nn. 20864/15714;

Stato di possesso: **Libero**

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€37.000,00

Sommarario

<i>quesito</i>	<i>descrizione</i>	<i>pagina</i>
	<i>Riassunto Perizia</i>	2
	<i>Sommario e Quesiti</i>	3
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	5
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	5
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELLA ZONA	5
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	6
5	STATO DI POSSESSO	8
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	8
7	SPESE DI GESTIONE - SPESE CONDOMINIALI	9
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	9
8 bis	CLASSE ENERGETICA	10
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	10
10	ALLEGATI	10
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	11
12	SCHEMA PER ASTA	11

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della

- dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
 6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Jesolo (VE)
Lido di Jesolo
via Leida e via Olanda

Lotto: 001 - Garage interrato

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'autorimessa è stata realizzata a circa 200 metri dalle spiagge in un'area densamente abitata.

Caratteristiche zona: centrale esclusiva a ridosso delle spiagge

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

Caratteristiche zone limitrofe: Turistiche

Identificativo corpo: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Lido di Jesolo, via Leida

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Altro: Proprietà superficaria

Cod. Fiscale: ---

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 99, particella 262, subalterno 62, indirizzo via Olanda 203bis (oggi via Leida), piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 74,37

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

NOTE: la visura catastale riporta che il Comune di Jesolo è proprietario dell'area di cui al fg 99 particella 262 per 1/1, mentre ha la proprietà superficaria per 1/1 del subalterno 62

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: T/06/01920

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: autorimessa interrata privata e modifica opere di urbanizzazione parcheggio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/07/2006 al n. di prot. 06/43864+06/60769

Abitabilità/agibilità in data 17/09/2007 al n. di prot. 4799

Numero pratica: 4828

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ampliamento autorimessa interrata (dai 95 previsti a 125 box)

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/01/2007 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività a consuntivo

Per lavori: Minime modifiche interne tecnico-funzionali

Presentazione in data 15/06/2007 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: L'altezza interna rilevata (H. cm 273) è inferiore a quella dichiarata (H. cm 285), ma ciò non comporta alcun detrimento all'uso essendo comunque superiore all'altezza interna ammessa

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Comparto 18 e 19a, F4 035 Parcheggi; C2_2 057 nuova espansione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 58 e art. 14
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione con il Comune di Jesolo
Estremi delle convenzioni:	atto del 4/05/2006 rep n. 6756 Notaio Angelo Sergio Vianello, registrato a San Donà di Piave il giorno 11/05/2006 n. 564 s.1 trascritta a Venezia il 19/05/2006 nn. 22158/12763
Obblighi derivanti:	Gli oneri rimangono a carico della società venditrice (Consorzio urbanistico costituito il 30/11/2005 Rep. n. 6230, reg. a San Donà di Piave il 13/12/2005 n. 1460 s.2. In relazione a quanto sopra, danno atto le parti che il terreno

	a piano campagna, non occupato dalle rampe di accesso, dalle uscite di sicurezza e dai quadri di comando impianti di sollevamento, rimasto in capo alla società venditrice (già sub 131), verrà da questa ceduto gratuitamente al Comune di Jesolo, una volta completate le opere di urbanizzazione, in adempimento a quanto previsto dalla convenzione e dall'atto d'obbligo sopra citati (cessione area avvenuta con atto notaio Vianello del 3/12/2009)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	Limitatamente al mappale 262: NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A

Trattasi di garage posto in un'autorimessa interrata accessibile tramite rampa veicolare chiusa da cancello ad apertura elettrica e accesso pedonale servito da ascensore e scale. Sulla parte esterna, sopra l'autorimessa interrata, vi è un ampio parcheggio a pagamento (zona blu) di proprietà del Comune di Jesolo.

Il garage è dotato di portone basculante in metallo ad apertura manuale; la lampada interna è azionata da sensore di movimento.

Le parti condominiali (comuni anche ai sub dall'1 al 124 compreso) sono:

sub 125: filtro, disimpegno, vano scale, ripostiglio, locale tecnico, scala A;

sub 126: filtro, disimpegno, vano scale, ascensore, locale contatori scala B;

sub 127: corridoio di fuga, scale di sicurezza;

sub 128: giardino;

sub 129: vasche antincendio, locale pompe, impianti di sollevamento, armadio tecnico;

sub 130: corsie di manovra, rampa di accesso.

E' posto al piano: interrato S1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Ottimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di garage interrato con superficie netta arrotondata di mq 19

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

██████████ dal 27/04/2006 al 30/09/2008. In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Angelo Sergio Vianello, in data 27/04/2006, ai nn. 6741; registrato a San Donà di Piave, in data 03/05/2006, ai nn. 1244/1T; trascritto a Venezia, in data 04/05/2006, ai nn. 19308/11100.

Note: pervenne alla parte venditrice ██████████ allo stato di terreno ed in maggior consistenza

Titolare/Proprietario:

██████████ dal 30/09/2008 ad oggi (attuale proprietario superficario)

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Sergio Vianello, in data 30/09/2008, ai nn. 9843/6175; registrato a San Donà di Piave, in data 15/10/2008, ai nn. 4112/1T; trascritto a Venezia, in data 16/10/2008, ai nn. 37191/22584.

Comune di Jesolo dal 3/12/2009 ad oggi (attuale proprietario per l'area)

In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Angelo Sergio Vianello in data 3/12/2009 e 11306/7351 trascritto il 18/12/2009 ai nn. 43490/25963

Stato di possesso: **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.

6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BCC Piove di Sacco (Pd) soc Cooperativa cf 00311340285 contro ██████████
 Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 35000,00;
 Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/12/2013 ai nn. 32385/4771

- Ipoteca volontaria annotata a favore di EQUITALIA NORD Spa cf 07244730691 contro ---
 ██████████
 Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20743/3460

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO GARAGE TORINO contro ██████████ A
 rogito di UNEP in data 22/05/2023 ai nn. 2798/2023 iscritto/trascritto a Venezia in data
 20/06/2023 ai nn. 20864/15714;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** 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: € 470,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3640,85. La seconda rata di € 234,49 scade il 15/01/2024

Millesimi di proprietà: 7,700

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:

Valutazione a corpo

Offerte di vendita acquisite tramite siti web specializzati

8.2. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

www.immobiliare.it

www.idealista.it

www.casa.it.

8.3. Valutazione corpi:**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 38.000,
Valore complessivo intero			€ 38.000,
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.000,

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 940,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 10,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità: **A**

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

Totale costi di cancellazione:
€ 364,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **37.000,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Trattandosi di box auto in un'autorimessa, l'APE non è previsto

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

Documentazione fotografica
 Estratto mappa catastale
 Visura catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale
 Estratto PRG
 Pratiche edilizie
 Ispezioni ipotecarie
 Visura camerale
 Certificato di residenza
 Atto di compravendita
 Spese condominiali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

soggetto a normativa IVA ai sensi del DPR 633/72 e successive modifiche

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Garage interrato
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di - [REDACTED] Proprietà superficiaria
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 99, particella 262, subalterno 62 , indirizzo via Olanda 203bis (ora via Leida), piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 74,37
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 37.000,00€

Venezia, 29/12/2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani