

**AL TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI VENEZIA**

C.T.U.

del
Prof. Ing. Arch. SALVATORE RUSSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.298/2023 riunita alla 204/2023

**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**
contro

Giudice: Dott.ssa SARA PITINARI

Venezia, 15 maggio 2024

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it;

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.: 339/5341144; Tel./Fax.: 041/962019; email: russos3@libero.it

1



RIASSUNTO E SCHEDA INFORMATIVA SINTETICA

1) Con riferimento alla presente EI, riunita alla EI 204/2023, non vi sono oneri giuridici da aggiungere.

2) La parte è pignorata per intero. In dettaglio, i due esecutati, [REDACTED] sono entrambi titolari di una quota intera di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà. E quindi entrambi per la quota intera di piena proprietà (1/1).

3) La parte è ubicata a Salzano (VE), Via Montegrappa 43/F. E' un'area urbana, categoria catastale F1. In particolare si tratta di una porzione di strada, non soggetta ad IMU, che non produce reddito e non ha rendita catastale.

4) Prezzo di stima complessivo, tecnico/convenzionale, data l'assenza di reddito, € **850,00** (€ ottocentocinquanta,00)



Estremi della Esecuzione Immobiliare

- E.I. n. **298/2023** riunita alla EI 204/2023
BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'
COOPERATIVA contro [REDACTED]

- Giudice: Dott.ssa **SARA PITINARI**
- CTU: Prof. Ing. Arch. Salvatore **RUSSO**
- Consegna CTU/deposito telematico: 15 maggio 2024
- Sopralluogo: 27/11/2023
- Udienze: 14/11/2023

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it;

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; email: russos3@libero.it



Sommario

Risposta al primo punto del quesito, pag.5	
Risposta al secondo punto del quesito, pag.5	
Risposta al terzo punto del quesito, pagg.5 e 7	
Risposta al quarto punto del quesito, pag.6	
Risposta al quinto punto del quesito, pag.6	
Risposta al sesto punto del quesito, pag.7	
Risposta al settimo punto del quesito, pag.7	
Risposta all' ottavo punto del quesito, pag.7	
Risposta all' ottavo punto bis del quesito, pag.7	
Risposta al nono punto del quesito, pag.8	
Risposta al decimo punto del quesito, pag.8	
Risposta all' undicesimo punto del quesito, pag.8	
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag.9	
Rilievo fotografico	pag.10



1. Risposte ai quesiti sui beni pignorati

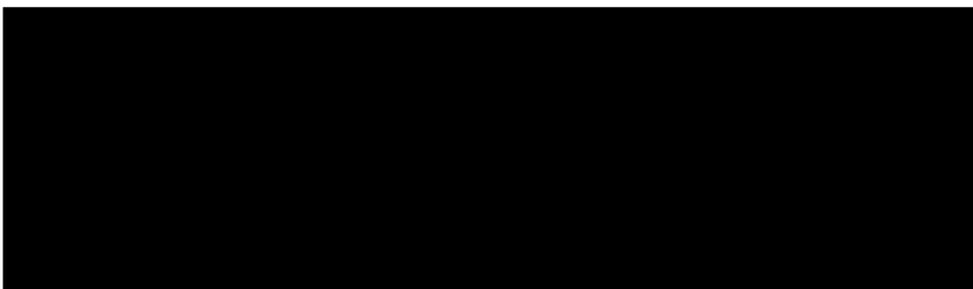
Risposta al primo punto del quesito:

La documentazione ex art.567 è completa. Vi è continuità nelle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Si ritengono completi ed esaustivi i documenti di cui all'art 567 secondo comma del codice.

Risposta al secondo punto del quesito:

Le generalità degli esecutati sono state verificate presso gli uffici amministrativi comunali competenti territorialmente; la relativa documentazione è riportata anche in allegato alla presente consulenza. Si tratta di:



Risposta al terzo punto del quesito:

L'accesso all'area stradale è avvenuto. L'identificazione della parte oggetto di pignoramento da un punto di vista catastale è la seguente:

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it;

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.: 339/5341144; Tel./Fax.: 041/962019; email: russos3@libero.it



Comune di Salzano (VE)

Catasto Fabbricati

Foglio 10, Particella 1299, Sub 1, categoria F1, di 20 mq, Via Montegrappa,
piano T

Comune di Salzano (VE)

Catasto Fabbricati

Foglio 10, Particella 1299, Sub 2, categoria F1, di 65 mq, Via Montegrappa,
piano T

Risposta al quarto punto del quesito:

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica, trattandosi di una area urbana di categoria F1, nulla si ha da aggiungere rispetto all'elencazione dei documenti riportata nella partica riunita della EI 204/2023.

Si allegano ovviamente tutti gli elaborati planimetrici relativi alle aree urbane oggetto di detta stima recuperati presso l'agenzia delle Entrate.

A tal proposito non si riscontrano irregolarità.

Risposta al quinto punto del quesito:

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it;

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.: 339/5341144; Tel./Fax.: 041/962019; email: russos3@libero.it



Per quanto verificato, lo stato del "possesso" delle aree urbane F1, esse sono in quota ai due soggetti esecutati così come di seguito indicato:

La proprietà è per la quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED] e per la quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

[REDACTED] La proprietà è dunque per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Risposta al sesto punto del quesito:

Al netto di quanto già indicato nella EI 204/2023, non risultano ulteriori oneri e/o vincoli sulle aree urbane F1 descritte.

Risposta al settimo punto del quesito:

Non vi sono spese inevase relative alla gestione delle aree urbane F1.

Risposta all'ottavo punto del quesito:

Considerando le aree urbane oggetto della presente EI, che sono di fatto, come evidenziato dal rilievo fotografico, delle porzioni di marciapiede a separazione della strada provinciale dal bene stimato nella EI 204, e considerando che si tratta appunto di complessivi 85 mq, adibiti a marciapiede, e che i beni di categoria F1 non sono soggetti ad IMU, non producono reddito e non hanno redita catastale, si assume un valore di stima tecnico/convenzionale di 10 €/mq, per complessivi € 850,00

Risposta all'ottavo punto bis del quesito:

Non pertinente, dato il tipo di bene.

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it;

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; email: russos3@libero.it



Risposta al nono punto del quesito:

Si tratta di quota indivisa, nel senso delle quote già evidenziate in carico a [REDACTED] Per la sua natura complessiva, il bene non è divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito:

La documentazione tecnico-amministrativa e fotografica è allegata alla consulenza.

Risposta all'undicesimo punto del quesito:

La vendita risulta soggetta ad imposta di registro come specificato nel D.P.R. 26/04/86 n.131. L'immobile non risulta un bene strumentale di azienda.

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it;

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.: 339/5341144; Tel./Fax.: 041/962019; email: russos3@libero.it



Risposta al dodicesimo punto del quesito:

Di seguito, lo schema identificativo dei beni/aree urbane da porre all'asta:

Lotto	Porzione di area urbana adiacente l'immobile stimato alla EI 204/2023 (villa con garage, scoperto esclusivo e parte esterna comune ubicato a Salzano (VE) Via Montegrappa 43/F) a sua volta composta da due segmenti di marciapiede di rispettivi mq 20 e mq 65.
Diritto reale staggito	Risulta un diritto dei signori [REDACTED]
Quota proprietà	La proprietà è per la quota di 1/2 a [REDACTED] e per la quota di 1/2 a [REDACTED]. La proprietà è dunque per la quota di 1/1 di piena proprietà
Identificazione catastale	I - Comune di Salzano (VE) Catasto Fabbricati Foglio 10, Particella 1299, Sub 1, Cat F1, di 20 mq, Via Montegrappa Piano T II - Comune di Salzano (VE) Catasto Fabbricati Foglio 10, Particella 1299, Sub 2, Cat F1, di 65 mq, Via Montegrappa Piano T
Stima Valore complessivo	Stima complessiva = € 850,00 (ottocentocinquanta)
Formalità pregiudizievoli (costi a detrazione)	/
Irregolarità e aggiornamenti catastali (costi a detrazione)	Non si sono riscontrate irregolarità
Debiti	Non si riscontrano stati debitori
Valore finale	€ 850,00 (euro ottocentocinquanta)

In Fede
Prof. Salvatore Russo



PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it;

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.: 339/5341144; Tel./Fax.: 041/962019; email: russos3@libero.it



allegato
a integrazione
perizia

Firmato Da: RUSSO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e587ce3238358b147bd1d8399815d6

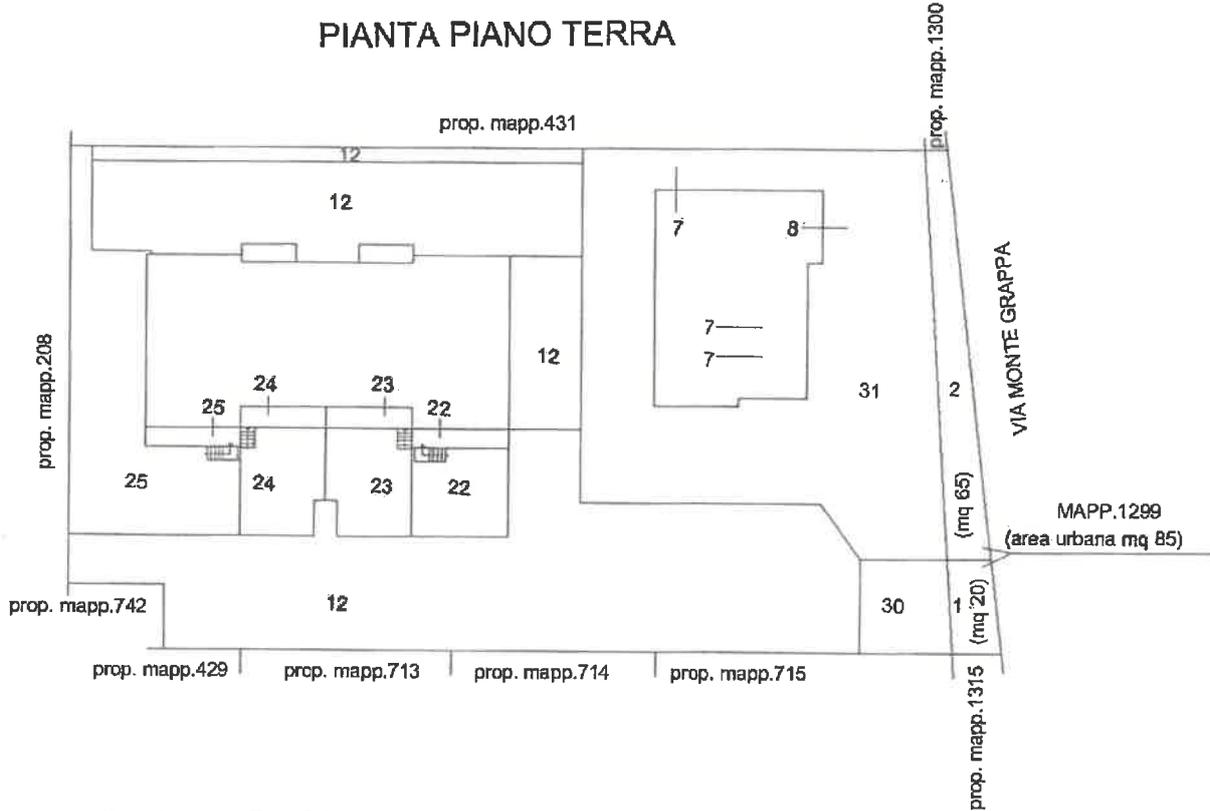
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Niero Pietro
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Venezia N. 1137

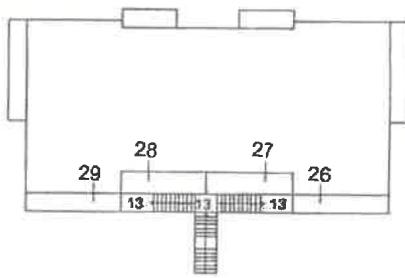
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Comune di Salzano	Protocollo n. VE0196075 del 02/11/2006
Sezione: Foglio: 10 Particella: 1299	Tipo Mappale n. 198834 del 03/11/2004
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

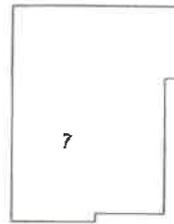
PIANTA PIANO TERRA



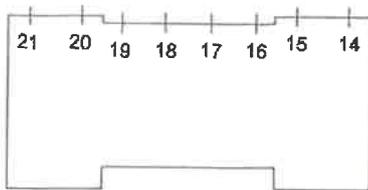
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO



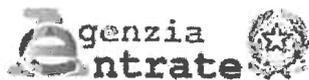
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2024 - Comune di Salzano(42735) - < sez. urbana - Foglio 10 Particella 1299 >



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

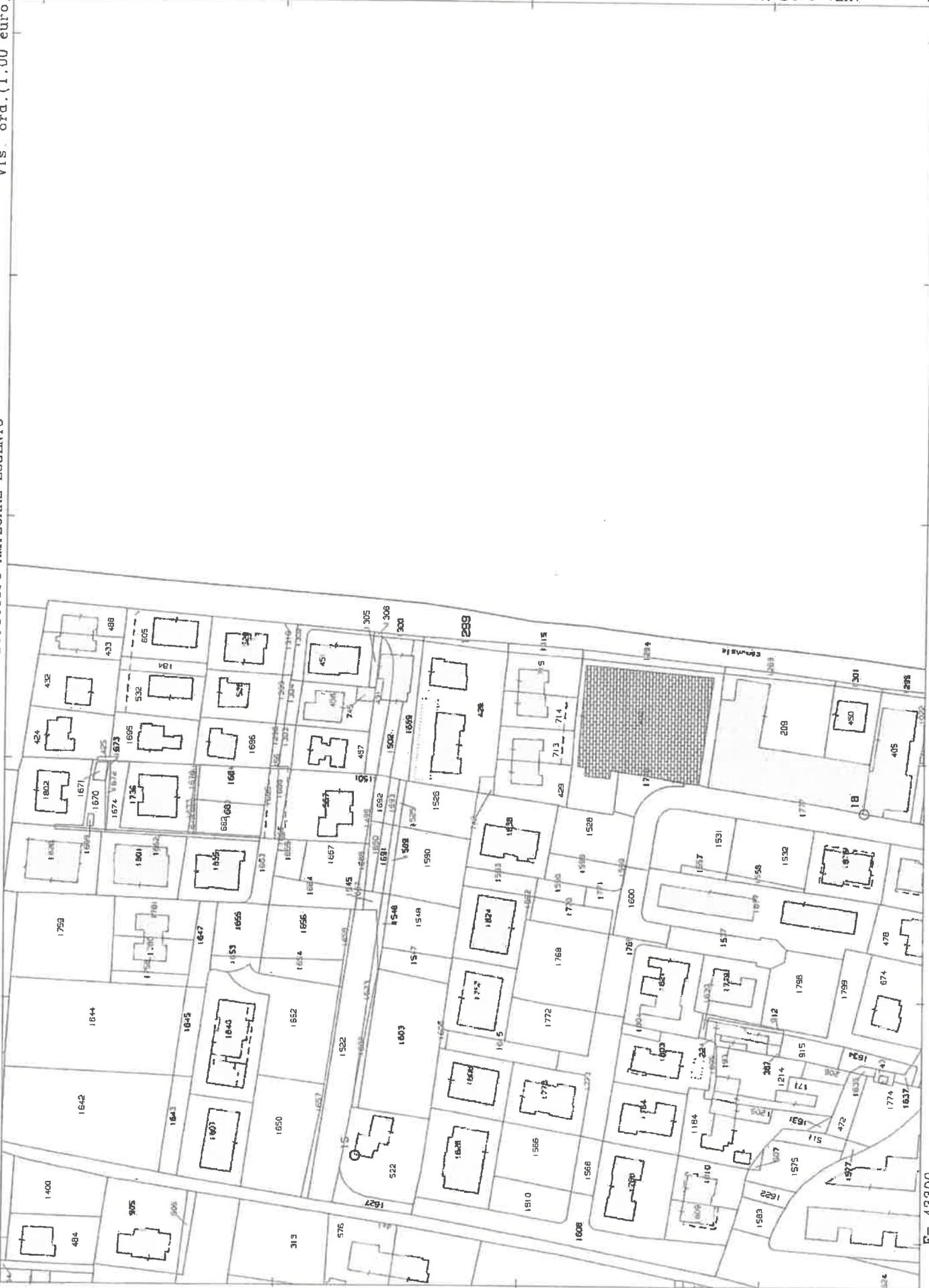
Data: **23/04/2024**
Ora: **10:59:37**
Numero Pratica: **VE0076997/2024**
Pag: **2 - Fine**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SALZANO		10	1299	198834	03/11/2004

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via montegrappa		T			AREA URBANA DI MQ. 20

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Richiedente: russo salvatore



N=47500

E=43300

1 Particella: 1299

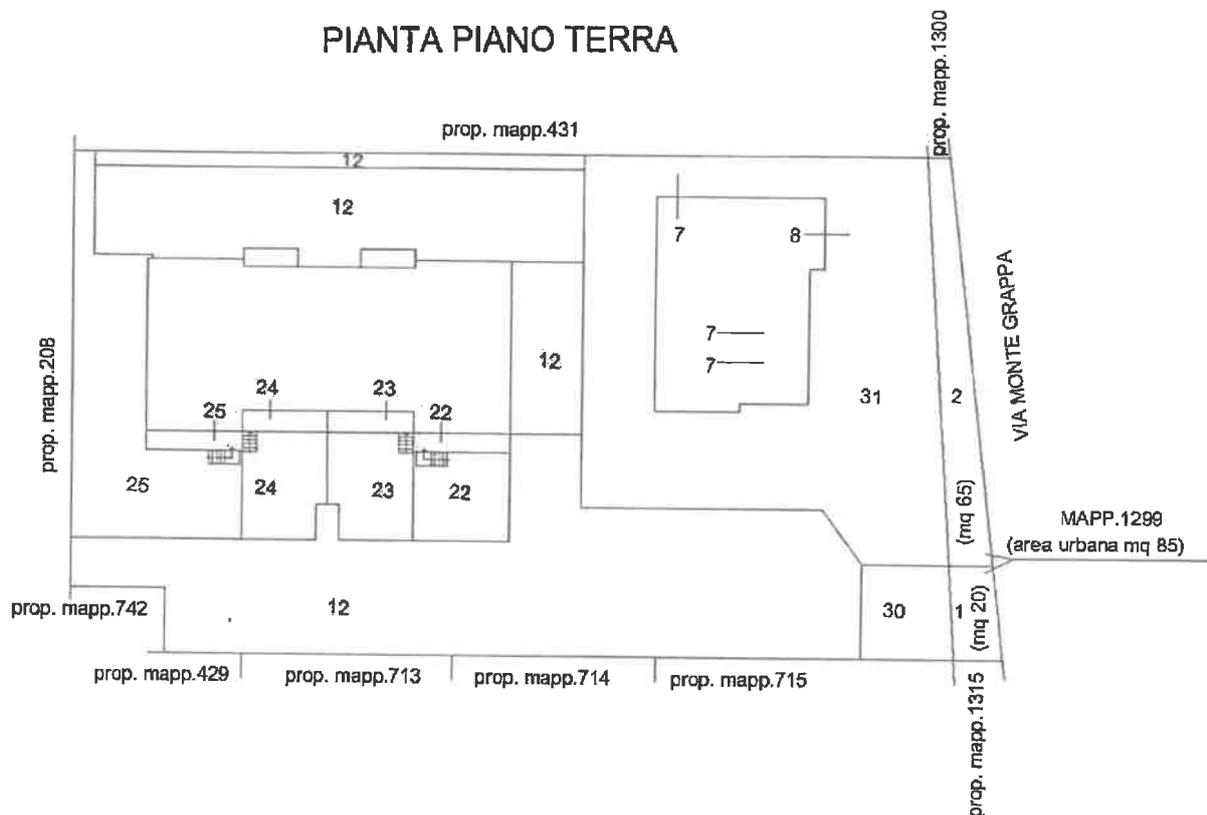
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Niero Pietro
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Venezia N. 1137

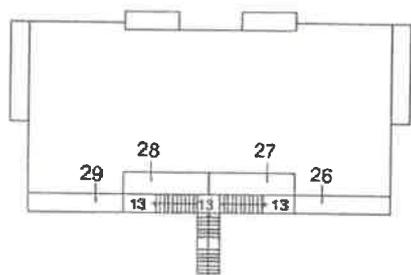
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Comune di Salzano Protocollo n. VE0196081 del 02/11/2006
Sezione: Foglio: 10 Particella: 1299 Tipo Mappale n. 198834 del 03/11/2004
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

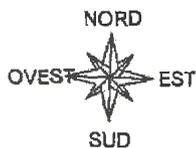
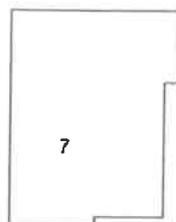
PIANTA PIANO TERRA



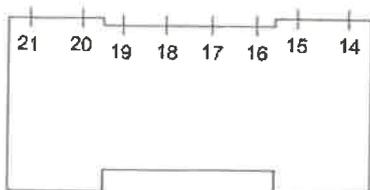
PIANTA PIANO PRIMO



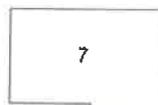
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Firmato Da: RUSSO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NIG CA.3 Serial#: e587ce3238358b147bd1d9399815d6

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2024 - Comune di SALZANO(4735) - < sez. urbana - Foglio 10 Particella 1299 >



**Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

Data: 23/04/2024
Ora: 10:59:11
Numero Pratica: VE0076996/2024
Pag: 2 - Fine

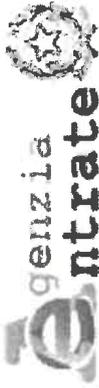
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SALZANO		10	1299	198834	03/11/2004

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via montegrappa		T			AREA URBANA DI MQ 20
2	via montegrappa		T			AREA URBANA DI MQ. 65

*Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali*

Richiedente: russo salvatore

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 23/04/2024
Ora: 11.18.48
Pagina: 1

Ricevuta di pagamento di euro 5,00

Quietanza n. 1662 del 23/04/2024

Richiedente: RUSSO SALVATORE

Altri dati: CONSULTAZIONE CARATCEA TF NR. 198834/2004 - RILASCIO ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI PER SALZANO FG. 10 M.I.E 1299

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 5,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

PAGAMENTO ELETTRONICO euro 5,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 9601 del 23/04/2024

Codice Servizio	Protocollo- Codice Risconto	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RB01B/Consultazione cartacea	VE0077012		5,00	1/giornata	Normale	886T	5,00

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

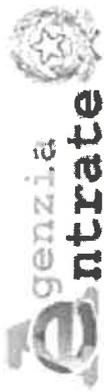
TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere
NCDNLM

TRANSAZIONE DI PAGAMENTO ELETTRONICO ESEGUITA - PAGOBANCOMAT - TOTALE TRANSAZIONE: euro 5,00

Esercente: Stabilimento: 00 Cassa: 06885776 Transazione: 1943703 Data: 23/04/2024 Ora: 11:18:00 Codice autorizzazione Banca: 035419

Codice Cliente: 00000000000030692 Banca Negoziazione:



Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/04/2024
Ora: 11.10.10
Pagina: 1

Ricevuta di pagamento di euro 1,00

Quietanza n. 1660 del 23/04/2024

Richiedente: russo salvatore
Altri dati: Comune:H735 FG. 10 p.le 1299

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 1,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:
PAGAMENTO ELETTRONICO euro 1,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 9595 del 23/04/2024

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RB03A/Riproduzione di mappa da base informativa	VE0007001	Comune:H735 FG. 10 p.le 1299	1,00	1/particella	Normale	886T	1,00

TOTALI:

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere
NCDNLM

TRANSAZIONE DI PAGAMENTO ELETTRONICO ESEGUITA - PAGOBANCOMAT - TOTALE TRANSAZIONE: euro 1,00
Esercente: Stabilimento: 00 Cassa: 06885776 Transazione: 1943669 Data: 23/04/2024 Ora: 11:09:00 Codice autorizzazione Banca: 081686
Codice Cliente: 00000000000030692 Banca Negoziazione: