
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **291/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/7/2020

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

Custode Giudiziario: Avv. **Massimo Aprile**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: Architetto Diego Giallombardo
Codice fiscale: GLLDGI75S26L736X
Partita IVA: 03659790277
Studio in: Via Zandonai 6, interno 16
Telefono: 041 0996785
Email: dg@sga.archi
Pec: diego.giallombardo@archiworldpec.it

Bene: viale San Marco incrocio via Boschette (snc) – Marcon (VE) 30020

Descrizione generica: Area centrale del Comune di Marcon (VE). Fabbricato in corso di costruzione non accatastato.

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: viale San Marco incrocio via Boschette (snc)

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Risulta trascritta erroneamente in alcuni atti di compravendita di unità attigue, la comproprietà del mappale n. 1304 ai Sign.:



Di cui alle cause giudiziali meglio specificate ai punti successivi, per la cessione della stessa le parti si dichiarano formalmente disponibili ad accordo transattivo.

Gravami e Oneri

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 04/07/2018 ai nn.22524/15534 emesso dal Tribunale di VENEZIA e notificato il 25/05/2018 contro la [redacted] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 07/09/2011 ai nn.29561/19049 emesso dal Tribunale di VENEZIA e notificato il 14/04/2011 contro la [redacted] a favore di [redacted] il [redacted], elettivamente domiciliato presso lo studio [redacted];
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 28/04/2010 ai nn.14352/8620 emesso dal Tribunale di VENEZIA e notificato il 11/03/2010 contro la [redacted] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA;

- Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Venezia il 26/10/2006 ai nn.46441/26383 concernente azione di rivendicazione contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore di [REDACTED] di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Venezia il 20/01/2005 ai nn.1871/398 atto notarile pubblico per notar MELE ENRICO (VICENZA) del 14/01/2005, rep.77334/11726, per EURO 2.400.000,00 a garanzia di EURO 1.200.000,00 contro la [REDACTED] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile di cui al punto **A**;
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito inerente una servitu' di passaggio pubblico, trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 07/12/1999 ai nn.36457/22545 atto notarile pubblico per notar SANDI ANGELO (MESTRE) del 24/11/1999, rep.60741, contro il COMUNE DI MARCON con sede in MARCON, gravante sull'immobile di cui al punto **B**;

Altri gravami

- Causa civile promossa da [REDACTED] definita con verbale di conciliazione giudiziale emesso dal TRIBUNALE di VENEZIA il 12/07/2006, rep. 2190/2006, trascritto presso la Conservatoria di Venezia addi' 25/09/2006 ai nn.41710/23730.
- Causa Civile in seguito a domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Venezia il 26/10/2006 ai nn.46441/26383 concernente azione di rivendicazione contro la [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED] il [REDACTED]

di cui al mappale nr 1304. La sentenza nr 372/09 della presente causa dava ragione a [REDACTED] sull'inesistenza dello sconfinamento.

- Ricorso in appello di cui alla sentenza nr 581/2011 veniva parzialmente riformata la sentenza del Tribunale di Venezia nr 372/09 accertando che la [REDACTED] ha acquistato la sola comproprietà della strada insistente sul mappale 1304 constatando che di tale mappale sono comproprietari anche i condomini appellanti e condannando la [REDACTED] al ripristino dei luoghi tramite demolizione della parte di edificio sconfinante.

Convenzioni di Lottizzazione

- Modifica di convenzione di lottizzazione trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 22/10/1996 ai nn.23584/16405 atto notarile pubblico per notar SANDI ANGELO (MESTRE) del 04/10/1996, rep.58561, contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.5 p.lla 1127, p.lla 1128 e p.lla 1129;
- Modifica di convenzione di lottizzazione trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 20/07/1994 ai nn.15525/10864 atto notarile pubblico per notar SANDI ANGELO (MESTRE) del 02/07/1994, rep.56830, contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.5 p.lla 1127, p.lla 1128 e p.lla 1129;
- Convenzione di lottizzazione trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 28/07/1993 ai nn.14360/10200 atto notarile pubblico per notar PAOLO MAMMUCARI (MOGLIANO VENE-TO) del 14/07/1993, rep.53096, contro [REDACTED] a favore del [REDACTED] gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.5 p.lla 1127, p.lla 1128 e p.lla 1129.

Valore lotto:

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

€ 563.380,00

Sommarario

3.1	Descrizione sommaria	pag.8
4.1	Pratiche edilizie e conformità	pag.10
5.1	Stato di possesso	pag.13
6.1	Vincoli ed oneri	pag.14
7.1	Spese di gestione	pag.17
8.1	Criterio di stima e valutazione	pag.17
10	Elenco allegati	pag.23
11	Regime fiscale della vendita	pag.23
12	Schema identificativo beni da porre all'asta	pag.23

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

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

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

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

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

4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

In evasione all'incarico ricevuto in data 30/10/2018 dal Giudice dottoressa Silvia Bianchi – quale G.E nella procedura in oggetto e dopo l'accettazione dell'incarico, si risponde ai quesiti posti, secondo lo schema di procedura per esecuzione immobiliare.

Beni in **Marcon (VE)**
Località/Frazione **Venezia,**
Viale San Marco incrocio via Boschette (snc)

Lotto: 001

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

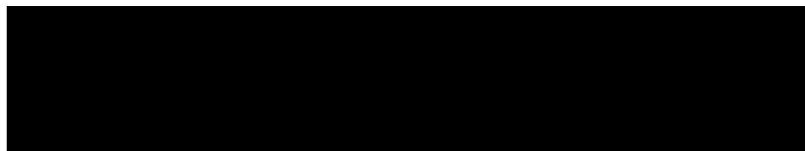
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona nord del centro del Comune di Marcon. Zona B on edificazione intensa. Presenza di numerosi servizi al cittadino di prima necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole (buono), negozi (buono), farmacie (buono), poste (buono), supermercati (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Mestre.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: autobus comodo

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in viale San Marco incrocio via Boschette (snc)

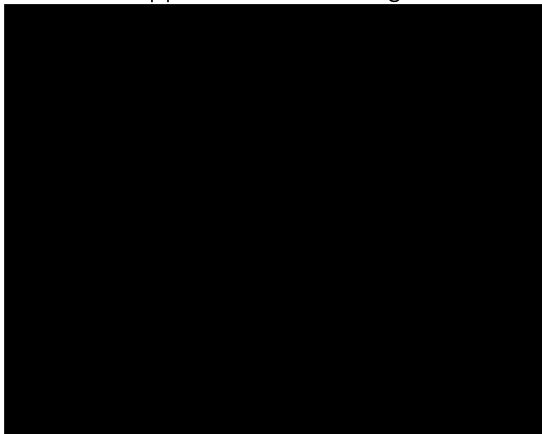
Trattasi di fabbricato composto da n. 12 unità residenziali e n. 1 unità commerciale i cui lavori di costruzione e relativi procedimenti edilizi e amministrativi sono stati interrotti in corso d'opera. Non risulta pertanto presentata istanza di accatastamento.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Risulta trascritta erroneamente in alcuni atti di compravendita di unità attigue, la proprietà del mappale n. 1304 ai Sign.:



Di cui alle cause giudiziali meglio specificate ai punti successivi, per la cessione della stessa le parti si dichiarano formalmente disponibili ad accordo transattivo.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Marcon, foglio 5, particella 1303, qualità semin. Arbor, classe 2, superficie catastale 917, reddito domenicale: € 7.48, reddito agrario: € 4.97

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Marcon, foglio 5, particella 1304, qualità semin. Arbor, classe 2, superficie catastale 395, reddito domenicale: € 3,22, reddito agrario: € 2.14

Irregolarità e spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontra tramite visura catastale che il mappale 1304 non è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari. Lo stesso risulta ad oggi intestato alla [redacted] anziché alla [redacted] in quanto al verbale di conciliazione giudiziale rep. 2190/2006 emesso dal Tribunale di Venezia (causa civile 4265/2006 R.G.) non è seguita voltura catastale. Si evidenzia inoltre che i mappali 1303 e 1304, su cui insiste il fabbricato, risultano ad oggi ancora "inedificati" (qualità seminato-arborato) in quanto, essendo stata abbandonata la costruzione in corso d'opera, non è stato prodotto il tipo mappale per l'inserimento dell'edificio al catasto fabbricati, oltre alle relative schede catastali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastali

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 49/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire nr 49/04

Oggetto: variante

Presentazione in data: 24/04/2003 al n. di prot. 10161

Rilascio in data 01/03/2004 al n. di prot. 5584

Numero pratica: 21/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire n- 49/04

Oggetto: variante

Presentazione in data: 15/02/2007 al n. di protocollo 4114

4.1.1 Conformità edilizia:

Sebbene conforme il fabbricato non è completato, quindi non si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B19
Immobile soggetto a convenzione	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Marcon
Estremi delle Convenzioni	Trascritto alla conservatoria di Venezia il 28/07/1993 ai nn. 14360/10200
Obblighi derivanti	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si quali?	Il pignoramento di 6 garage ubicati nel fabbricato adiacente, identificati in concessione quali standard a parcheggio per gli appartamenti del fabbricato in oggetto, dovranno essere rimpiazzati tramite monetizzazione secondo accordi da stipulare con il comune di Marcon.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,90 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	PT + tre piani abitabili (ml 12.5)

Note sulla conformità:

Nessuna.

La conformità dell'intervento allo strumento urbanistico va adeguata come da comunicazione del comune di Marcon (allegato 1) in ordine agli standard richiesti.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica.

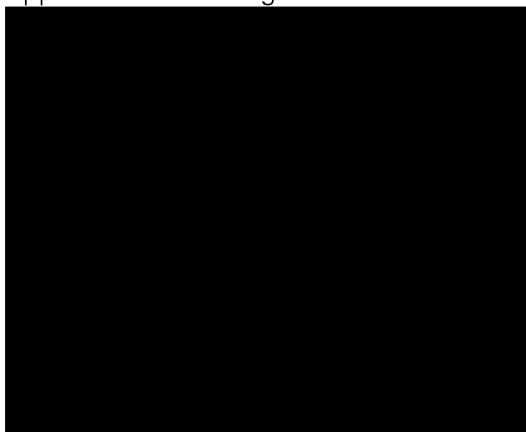
Descrizione: fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto A

Il fabbricato è ubicato in zona centrale di Marcon, all'incrocio tra via San Marco e via Boschette, classificata dal PRG come Zona Territoriale Omogenea B.19. Realizzato sul lotto inedito nr 17 a ridosso di fabbricato esistente, con configurazione planimetria ad arco di circonferenza per il rispetto della distanza di 50 m dal vecchio cimitero di Marcon, come previsto dalle norme. Il fabbricato si sviluppa su nr 4 piani fuori terra e dispone di nr 12 unità residenziali, nr 1 commerciale e nr 6 garage. Al piano terra trovano posto i garage ed il negozio, mentre le unità residenziali sono disposte nel numero di 4 unità per i rispettivi 3 piani superiori.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Risulta trascritta erroneamente in alcuni atti di compravendita di unità attigue, la comproprietà del mappale n. 1304 ai Sign.:



Di cui alle cause giudiziali meglio specificate ai punti successivi, per la cessione della stessa le parti si dichiarano formalmente disponibili ad accordo transattivo.

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si presenta in stato di abbandono da circa una decina di anni. Le lavorazioni sono state sospese in corso d'opera, in stato di ultimazione delle finiture interne. Nello specifico, per quanto concerne gli spazi condominiali si rileva la mancanza del corpo ascensore, il cui cavedio risulta allo stato grezzo, il non completamento degli impianti elettrici, speciali e dell'impianto fognario, la mancanza dei serramenti nel corpo* scale e di ingresso e la totalità delle opere esterne e dei parcheggi. Per quanto concerne invece gli spazi interni privati si riscontra in generale, in tutte le unità residenziali, il mancato completamento delle opere impiantistiche elettriche, la mancanza dei parapetti delle terrazze e la mancanza di diversi serramenti esterni ed interni. Nell'unità commerciale al piano terra si riscontra la mancanza di alcune opere divisorie interne e dei serramenti di chiusura. L'abbandono del cantiere privo di serramenti di ingresso ha comportato nel tempo la libera intrusione di terzi che hanno in parte saccheggiato l'immobile asportando parti di infissi e dei rivestimenti lapidei, oltre alla forzatura di alcuni portoncini di ingresso. La mancanza di alcune finestre ha inoltre comportato il deterioramento delle finiture interne, degli intonaci e delle finiture lignee.

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/06/1994 al 30/08/2002 . In forza di atto di assegnazione; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 05/07/1994, ai nn. 14242/9992.

Note: Mappale 1303 (ex mappali 1127, 1128, 1129)

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/06/1994 al 12/07/2006 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 05/07/1994, ai nn. 14242/9992.

Note: Mappale 1304 (ex mappali 1127, 1128, 1129)

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 30/08/2002 al 06/05/2003 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 10/09/2002, ai nn. 30274/20340.

Note: Mappale 1303

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 06/05/2003 al 27/04/2004 . In forza di atto di

compravendita; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 13/05/2003, ai nn. 20385/13380.

Note: Mappale 1303

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 03/05/2004, ai nn. 17162/10856.

Note: Mappale 1303

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/07/2006 al . In forza di atto giudiziario del Tribunale; trascritto a Conservatoria di Venezia, in data 25/09/2006, ai nn. 41710/23730.

Note: Mappale 1304

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Marcon (VE), viale San Marco incrocio via Boschette (snc) **Libero**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: Secondo semestre 2019

Zona: Venezia

Comune: Marcon

Fascia / zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazione civili

Destinazione residenziale

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scarso

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Periodo: Secondo semestre 2019

Zona: Venezia

Comune: Marcon

Fascia / zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazione civili

Destinazione residenziale

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scarso

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

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:

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:

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

6.2.1 Iscrizioni:

6.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 04/07/2018 ai nn.22524/15534 emesso dal Tribunale di VENEZIA e notificato il 25/05/2018 contro la [REDACTED] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 07/09/2011 ai nn.29561/19049 emesso dal Tribunale di VENEZIA e notificato il 14/04/2011 contro la [REDACTED] a favore di [REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 28/04/2010 ai nn.14352/8620 emesso dal Tribunale di VENEZIA e notificato il 11/03/2010 contro la [REDACTED] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Venezia il 26/10/2006 ai nn.46441/26383 concernente azione di rivendicazione contro la [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
vante sull'immobile di cui al punto B;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Venezia il 20/01/2005 ai nn.1871/398 atto notarile pubblico per notar MELE ENRICO (VICENZA) del 14/01/2005, rep.77334/11726, per EURO 2.400.000,00 a garanzia di EURO 1.200.000,00 contro la [REDACTED] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile di cui al punto A;
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito inerente una servitu' di passaggio pubblico, trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 07/12/1999 ai nn.36457/22545 atto notarile pubblico per notar SANDI ANGELO (MESTRE) del 24/11/1999, rep.60741, contro il [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile di cui al punto B;

372/09 della presente causa dava ragione a [REDACTED] sull'inesistenza dello sconfinamento.

- Ricorso in appello di cui alla sentenza nr 581/2011 veniva parzialmente riformata la sentenza del Tribunale di Venezia nr 372/09 accertando che la ditta [REDACTED] ha acquistato la sola comproprietà della strada insistente sul mappale 1304 constatando che di tale mappale sono comproprietari anche i condomini appellanti e condannando la [REDACTED] al ripristino dei luoghi tramite demolizione della parte di edificio sconfinante.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni in oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato. Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni e per metà quelli in comune con altre unità immobiliari.

Essendo il fabbricato una struttura che deve essere oggetto di lavori di completamento per la valorizzazione del bene secondo il valore calcolato con stima comparativa, sono detratti dallo stesso tutti gli oneri stimati per la conclusione dei lavori e la chiusura del procedimento amministrativo autorizzato.

Tenuto conto che le valutazioni immobiliari oscillano a seconda del momento, esaminati i luoghi di causa, considerato lo stato di conversione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la collocazione rispetto ai servizi pubblici e ai centri cittadini, ed inoltre viste le recenti pubblicazioni immobiliari e quanto determinato dall'Osservatorio OMI, si ritiene congruo utilizzare il parametro di valore al mq di seguito indicato.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto terreni di Marcon;

Ufficio tecnico di Marcon

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: Secondo semestre 2019

Zona: Venezia

Comune: Marcon

Fascia / zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazione civili

Destinazione residenziale

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scarso

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Periodo: Secondo semestre 2019

Zona: Venezia

Comune: Marcon

Fascia / zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazione civili

Destinazione residenziale

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scarso

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

piano	lotto	unità	superficie commerciale	coeff.	sup. comm. Raggiuglia-ta	valore/mq	valore unità
terra	1	Negoziò	68,00	1,00	68,00	€ 1.800,00	€ 122.400,00
	2	Garage 1	20,40	0,50	10,20	€ 1.400,00	€ 14.280,00
	3	Garage 2	20,40	0,50	10,20	€ 1.400,00	€ 14.280,00
	4	Garage 3	16,20	0,50	8,10	€ 1.400,00	€ 11.340,00
	5	Garage 4	20,00	0,50	10,00	€ 1.400,00	€ 14.000,00
	6	Garage 5	20,70	0,50	10,35	€ 1.400,00	€ 14.490,00
	7	Garage 6	18,70	0,50	9,35	€ 1.400,00	€ 13.090,00
primo	8	Appartamento 1	83,70	1,00	83,70	€ 1.800,00	€ 150.660,00
	9	Appartamento 2	56,20	1,00	56,20	€ 1.800,00	€ 101.160,00
	10	Appartamento 3	49,10	1,00	49,10	€ 1.800,00	€ 88.380,00
	11	Appartamento 4	69,30	1,00	69,30	€ 1.800,00	€ 124.740,00
secondo	12	Appartamento 5	83,70	1,00	83,70	€ 1.800,00	€ 150.660,00
	13	Appartamento 6	56,20	1,00	56,20	€ 1.800,00	€ 101.160,00
	14	Appartamento 7	49,10	1,00	49,10	€ 1.800,00	€ 88.380,00
	15	Appartamento 8	69,30	1,00	69,30	€ 1.800,00	€ 124.740,00
terzo	16	Appartamento 9	74,80	1,00	74,80	€ 1.800,00	€ 134.640,00
	17	Appartamento 10	56,20	1,00	56,20	€ 1.800,00	€ 101.160,00
	18	Appartamento 11	49,10	1,00	49,10	€ 1.800,00	€ 88.380,00
	19	Appartamento 12	69,30	1,00	69,30	€ 1.800,00	€ 124.740,00
RICAVI TOTALI							€ 1.582.680,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- a. Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi come da disp. G.E. € 79.134,00
- b. Riduzione del valore del 5% dati gli oneri di rischio imprevisto legati alla necessità di chiusura del procedimento costruttivo. € 79.134,00
- c. Tabella riassuntiva dei lavori necessari alla sistemazione del fabbricato e relativa quantificazione:

COSTI INDICATIVI DI RISTRUTTURAZIONE		
opere mancanti zone condominiali	u.m	costo unitario
serramenti ingresso e vani scale	a.c.	€ 7.000,00
blocco ascensore	a.c.	€ 55.000,00
massetti	a.c.	€ 9.000,00
pavimentazione interna	a.c.	€ 8.000,00
rivestimento lapideo scale	a.c.	€ 10.000,00
battiscopa ceramici e lapidei	a.c.	€ 5.000,00
ringhiere e parapetti	a.c.	€ 14.000,00
dipinture	a.c.	€ 5.000,00
impianti elettrici	a.c.	€ 12.000,00
impianti speciali	a.c.	€ 4.000,00
sottoservizi	a.c.	€ 10.000,00
raccolta acque meteoriche	a.c.	€ 5.000,00
illuminazione interna	a.c.	€ 4.000,00
illuminazione esterna	a.c.	€ 8.000,00
asfaltatura	a.c.	€ 10.000,00
marciapiedi e camminamenti	a.c.	€ 12.000,00
parcheggi a raso privati	a.c.	€ 8.000,00
parcheggi a raso pubblici	a.c.	€ 3.000,00
sbarra ingresso	a.c.	€ 2.000,00
piantumazione alberature	a.c.	€ 3.000,00
segnaletica orizzontale	a.c.	€ 4.000,00
cartellonistica	a.c.	€ 2.000,00
		€ 200.000,00
opere mancanti zone private		
ringhiere e parapetti	a.c.	€ 10.000,00
serramenti negozio	a.c.	€ 6.000,00
parziale serramenti	a.c.	€ 10.000,00
porte interne	a.c.	€ 20.000,00
parziale rivestimenti ceramici	a.c.	€ 15.000,00
dipinture	a.c.	€ 15.000,00
battiscopa	a.c.	€ 8.000,00
sanitari	a.c.	€ 8.000,00
caldaie	a.c.	€ 28.000,00
		€ 120.000,00
rifacimenti zone condominiali		
parziale intonaci e rasature	a.c.	€ 8.000,00

parziale pluviali	a.c.	€ 5.000,00	
parziale rivestimenti gres facciate	a.c.	€ 13.000,00	
rasatura e dipintura elementi in c.a.	a.c.	€ 10.000,00	
parziale pavimentazioni in gres	a.c.	€ 10.000,00	
verifica manto copertura	a.c.	€ 10.000,00	
verifica o sostituzione lucernari copertura	a.c.	€ 5.000,00	€ 61.000,00
rifacimenti zone private			
sostituzione portoncini blindati	a.c.	€ 25.000,00	
sostituzione serramenti	a.c.	€ 50.000,00	
parziale intonaci e rasature	a.c.	€ 10.000,00	
rifacimento pavimentazioni il legno	a.c.	€ 12.000,00	
rifacimento impianti elettrici e speciali	a.c.	€ 18.000,00	
verifica impianti idricosanitari	a.c.	€ 8.000,00	€ 123.000,00
TOTALE	a.c.	€ 504.000,00	

Totale costi ristrutturazione stimato	€ 504.000,00
d. Risarcimento richiesto dai comproprietari del mappale 1304 (allegato 7):	€ 56.000,00
e. Oneri di sicurezza	€ 30.000,00
f. Oneri tecnici: progettista + direzione lavori + coordinatore sicurezza + catasto + frazionamento del mappale oggetto di confinamento per atto di cessione della proprietà al fine di garantire la piena disponibilità dell'area su cui ricade l'edificio esistente + legge 10 + collaudo statico secondo nuova normativa antisismica + progetto impianti (DM37/2008) + agibilità:	€ 75.000,00
g. Conguaglio costo di costruzione + diritti amministrativi:	€ 15.000,00
h. Oneri per le cessioni ed il rispetto delle convenzioni urbanistiche:	€ 15.000,00
i. Oneri per l'utile d'impresa calcolato sulla base del 10% del valore conclusivo del bene, per interventi di sviluppo immobiliare.	

€158.268,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di Pignoramento	€ 294,00
Domanda giudiziale	€294,00
Ipoteca volontaria	€ 294,00
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito inerente una servitu' di passaggio pubblico	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.764,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 563.380,00**8.6. Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: non risulta redatta una certificazione energetica dell'immobile. La certificazione in oggetto deve essere redatta da professionista abilitato, con la redazione di preventivo da parte della ditta qualificata di libretto di impianto termico e rilascio chiave di registrazione, compreso il conclusivo deposito della certificazione energetica presso catasto regionale. Il costo stimato per le attività sopradescritte comprensivo di atestato di conformità dell'impianto per singola unità è di euro 500,00 per un totale di euro 6.000,00.

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Allegati

Allegati necessari alla redazione della perizia:

1. Indicazioni procedurali ufficio tecnico
2. Verbale conciliazione giudiziale
3. Planimetria esplicativa
4. Estratto mappa catastale
5. Fotopiano
6. Relazione fotografica
7. Mail dei condomini pretesa risarcimento
8. Restituzione rilievo
9. Visura camerale
10. Ispezione ipotecaria
11. Visura storica
12. Consequenzialità delle iscrizioni ipotecarie
13. Sentenza civile
14. Sentenza corte d'appello
15. Ricevute PEC di spedizione alle parti.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro – Immobile soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A: Identificato al catasto Terreni: <u>Intestazione:</u> sezione censuaria Marcon, foglio 5, particella 1303, qualità semin. Arbor, classe 2, superficie catastale 917, reddito domenicale: € 7.48, reddito agrario: € 4.97</p>

	<p>Identificato al catasto Terreni: <u>Intestazione:</u> sezione censuaria Marcon, foglio 5, particella 1304, qualità semin. Arbor, classe 2, superficie catastale 395, reddito domenicale: € 3,22, reddito agrario: € 2.14</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 563.380,00</p>

Data generazione:
27/05/2020



l'Esperto alla stima
Architetto Diego Giallombardo