

**AL TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI VENEZIA**

C.T.U.

del
Prof. Ing. Arch. SALVATORE RUSSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.204/2023

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

contro

Giudice: Dott.ssa SARA PITINARI

Venezia, 29 febbraio 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) Gli oneri giuridici sono pari a € 105,00 + € 294,00 = € 399,00

2) Il bene è pignorato per intero. In dettaglio, i due esecutati, [REDACTED] 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) Il bene è ubicato a Salzano (VE), Via Montegrappa 43/F. E' una porzione di villa, ~~costa di piano terra~~, piano primo, piano secondo sottotetto, garage, pertinenza esterna di proprietà, posto macchina e parte esterna comune.

4) Prezzo di stima complessivo € **217.800,00**

5) Prezzo di stima al netto delle decurtazioni
€ 217.800,00 - € 399,00 = € **217.401,00**
(€ duecentodiciassettemilaquattrocentouno/00)



Estremi della Esecuzione Immobiliare

- E.I. n. **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: 29 febbraio 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

3



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.7 e 8**
- Risposta al **quinto punto** del quesito, **pag.8**
- Risposta al **sesto punto** del quesito, **pag.9**
- Risposta al **settimo punto** del quesito, **pag.9**
- Risposta all'**ottavo punto** del quesito, **pag.10**
- Risposta all'**ottavo punto bis** del quesito, **pag.11**
- Risposta al **nono punto** del quesito, **pag.12**
- Risposta al **decimo punto** del quesito, **pag.12**
- Risposta all'**undicesimo punto** del quesito, **pag.12**
- Risposta al **dodicesimo punto** del quesito, **pag.13**
- Rilievo fotografico e di archivio – da pag.14**

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. Risposte ai quesiti sui beni pignorati

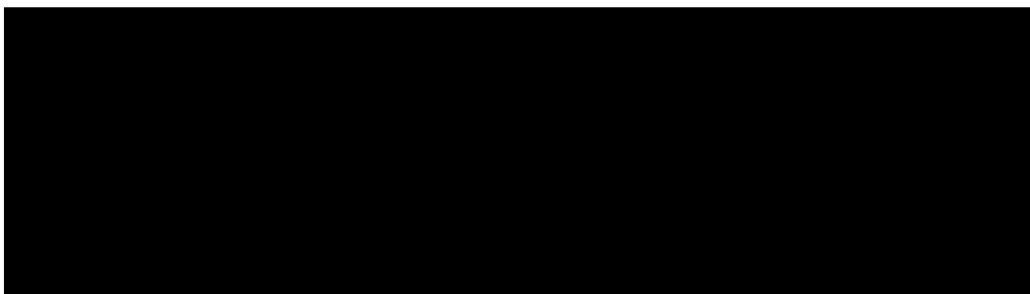
Risposta al primo punto del quesito:

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'immobile è avvenuto. L'immobile è stato pignorato per intero.

L'identificazione dei beni oggetti 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



FABBRICATI

Comune di Salzano (VE)

Foglio 10, Particella 428, Sub 35, Categoria C/6^a, Classe 10, Consistenza 20 mq, Via Montegrappa n.43 P.t, superficie totale 24 mq, Rendita € 51,65.

Comune di Salzano (VE)

Foglio 10, Particella 428, Sub 34, categoria A/2^a, Classe 5, Consistenza 7 vani, Via Montegrappa 43/F, piani T, 1 e 2, superficie totale 182 mq, Totale aree escluse, 164 mq, rendita € 578,43.

Con scoperto esclusivo e parte esterna comune con posto auto.

Risposta al quarto punto del quesito:

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica. Di seguito si elencano in modo sintetico le pratiche edilizie e urbanistiche riscontrate presso l'ufficio tecnico comunale di Salzano, con riferimento al bene pignorato all'area di edificazione, anche se in detto casi trattasi di ristrutturazione:

- DIA, dichiarazione inizio attività, prot. N.6243, 1/4/2004, Ufficio Tecnico Comune di Salzano, ristrutturazione Edilizia, [REDACTED]

[REDACTED] Relazione asseverante opere e urbanistica, regolamenti edilizi, sicurezza, igiene.

- Allegato 1 di DIA, prot.6243, 2004, Allegato grafico unico riportante piante, sezioni, distanze, calcolo superfici. Stato attuale. Elaborati scala 1/2000, 1/200, recinzioni.

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: rossos3@libero.it



- Allegato 2 di DIA, prot. 6243, 2004. Elaborati grafici a scala 1/2000, 1/200, 1/100 e 1/50. Stato di progetto. Ristrutturazione e isolamento a 'cappotto'.
- Allegato 3, DIA, Prot. 6243, 2004. Elaborati grafici a scala 1/2000, 1/200, 1/100 e 1/50. Tavola comparativa.
- Relazione tecnica DIA 6243/2004. Relazione descrittivo in merito a due piani abitabili più un sottotetto praticabile.
- DIA Prot. 17203 del 21/9/2004, prot. 0017203. Ristrutturazione, variante in corso lavori alla DIA. Prot. 6243 del 1/4/04. Relazione asseverata dettagliante.
- Allegato 1, DIA, 17203/04. Estratto mappa 1/2000, planimetria 1/200, piante, prospetti e sezioni 1/100. Stato approvato.
- Allegato 2 DIA prot. 17203/04. Estratto mappa 1/2000, planimetria 1/200, piante, prospetti e sezioni 1/100. Stato di variante.
- Allegato 3 DIA, prot. 17203/04, (21/9/04). Estratto mappa 1/2000, planimetria 1/200, piante, prospetti e sezioni 1/100. Tavola comparativa.
- Relazione tecnica DIA prot. 17203/2004. DIA in variante alla denuncia inizio attività, prot. 6243 dell'1/4/2004. Descrizione opere.
- DIA prot. N.2886 del 9/2/2006, Ufficio tecnico comune di Salzano. Modifiche interne e manutenzione straordinaria della recinzione, dettaglio opere e misure.
- All.1, DIA, prot. N.2886/2006. Estratto mappa 1/2000, planimetria 1/200, piante, prospetti e sezioni 1/100. Stato approvato. DIA 6243/04, 21/9/04.
- All.2, DIA, Prot. N.2886/2006, dettagli recinzione. Estratto mappa 1/2000, planimetria 1/200, piante, prospetti e sezioni 1/100. Stato di variante.
- Relazione tecnica DIA, prot. N. 2886/2006, del 9/2/06, in variante in corso lavori alla DIA 6243.
- Agibilità n.104, del 4/12/2006, Certificato di agibilità del 5/12/2006.
- CILA, comunicazione inizio attività lavori prot. N. 8464 del 24/5/12

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

7

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



- Allegato unico CILA, 8464/2012 del 24/5/2012, lavori impianti fotovoltaico, pannelli solari fotovoltaici e termici, 18/5/2012. Progetto impianto e caratteristiche. Schede tecniche. Relazione tecnica asseverata. Certificato di destinazione urbanistica Prot.n. 0023961 del 28/4/2006. Contiene DIA precedenti, foto e disegni. Piante copertura con e senza pannelli.
- Fine lavori CILA Prot. 8958 del 1/6/2012. Comunicazione fine lavori impianti fotovoltaici e impianto solare termico (8464/2012).

A valle di quanto sopra elencato, e per confronto rispetto al sopralluogo, non si riscontrano irregolarità.

Risposta al quinto punto del quesito:

Per quanto verificato, lo stato del possesso dell'immobile è in quota ai due soggetti eseguiti così come di seguito indicato:

La proprietà è per la quota di $\frac{1}{2}$ [redacted] e per la quota di $\frac{1}{2}$ a [redacted]
[redacted] La proprietà è dunque per la quota di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà

Risposta al sesto punto del quesito:

Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente: nulla.

Per i vincoli ed oneri gravanti sul bene e che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si fa riferimento a quanto segue:

In carico a [redacted] si tratta di:

- n.1 iscrizione contro del 1/3/2007, Rep.34533/12369 del 22/2/2007, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

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



- n.1 iscrizione contro del 2/10/2015, Rep. 95618/27957 del 4/9/2015, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.
- n.1 iscrizione contro del 7/6/2023, Rep. 1216 del 1/6/2023, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo.
- n.1 trascrizione contro del 22/8/2023, Rep. 3944 del 19/7/2023, atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili.

Oneri corrispondenti:

- n.3 iscrizioni contro per oneri € 35,00 x 3 = € 105,00
- n.1 trascrizioni contro per oneri di € 294,00 x 1 = € 294,00

Risposta al settimo punto del quesito:

Non vi sono spese inavase relative alla gestione del bene, né spese di tipo condominiale.

Risposta all'ottavo punto del quesito:

Sulla base del sopralluogo condotto in situ, della personale esperienza dello scrivente CTU, e delle valutazioni medie rilevate a mezzo di indagine condotta in situ su un campione di n.3 agenzie immobiliari operanti in loco, si ritiene che, in prima battuta, l'immobile abbia una sua complessità e un suo valore, in termini di stima, data la sostanziale autonomia (è una porzione di villa), la consistente volumetria, l'ubicazione e la collocazione territoriale abbastanza strategiche, la parte scoperta di proprietà, la disponibilità del posto macchina, oltre il garage, le parti esterne di proprietà, e in comune, infine, il buono stato di conservazione.

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



In dettaglio, trattasi di un corpo unico di tre piani fuori terra, con copertura a falde, tipica costruzione del territorio, che ospita due unità abitative. La stima, ovviamente, si riferisce ad una sola di dette unità. Le due unità sono separate da parete comune portante.

Si accede all'immobile da porzione di giardino piantumato di circa 50 mq di proprietà degli esecutati, e da essa direttamente al piano terra dell'appartamento che ospita un ingresso, un soggiorno, un servizio igienico e la porta di accesso al garage, il cui accesso, con il veicolo, avviene dal retro. Attualmente il garage è utilizzato quale deposito di materiale vario.

Dall'ingresso si accede, a mezzo di rampa di scale, al piano primo che ospita il soggiorno, la cucina, il servizio igienico e una camera.

Dal piano primo la rampa di scale consente l'accesso al piano secondo, sottotetto, dichiarato abitabile, che ospita la camera da letto, terrazza, una cameretta e altro servizio igienico.

La porzione di villa è caratterizzata dalla presenza di pannelli fotovoltaici in copertura, ubicati in sovrapposizione ai tegoli. Sono presenti corpi scaldanti (radiatori) a tutti i piani, ma l'impianto non funziona, come riferito dall'esecutato, sostituito da un boiler e da camino attivo. E' impiegata peraltro induzione elettrica, e non gas. L'impianto di condizionamento è ubicato al piano secondo.

In generale, il livello di conservazione del bene è buono. Non sono stati ravvisati problemi edili/murari et similia che necessitino interventi. Gli infissi sono di buona fattura e in vetrocamera.

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



L'edificio è stato comprato nel 2007 ed è stato oggetto di ampia e profonda ristrutturazione. L'edificio è stato costruito negli anni '70.

L'esterno comune, nel quale risulta un posto macchina di esclusivo uso della proprietà, è gradevole, curato e consente le manovre con una certa agevolezza.

Il giardino esterno di proprietà degli esecutati è curato e piantumato. In generale, si ribadisce come non risulti necessario alcun intervento di manutenzione.

In termini di metri quadrati, al piano terra risultano 42,08 mq di abitazione, cui si aggiungono 25,76 mq di garage attualmente adibito a deposito. Il giardino di proprietà esclusiva, da cui si accede all'immobile, ha una metratura pari a 77 mq.

Al piano primo risultano 87,12 mq, al piano secondo, sottotetto, risultano 68,8 mq.

Complessivamente la metratura è di 198 mq lordi.

Ciò premesso, espletate tutte le analisi e le valutazioni, si ritiene che l'appartamento possa avere una stima di costo congrua al mq pari a € 1.100,00.

Conteggiati i mq complessivi si avrà dunque la seguente stima finale:
 $\text{€ } 1.100/\text{mq} \times 198 \text{ mq} = \text{€ } 217.800,00$

La stima congloba altresì lo scoperto di proprietà, le parti comuni e il posto macchina esclusivo.

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



Il rilievo fotografico evidenzia, in successione da foto 1 a foto 17, tutti gli ambiti ubicati a piano terra. Nel dettaglio da foto 1 a foto 7 l'ingresso soggiorno, da foto 8 a foto 12, il garage; foto 13 inquadra lo spazio antistante le scale, le foto da 14 a 17 sono relative al servizio igienico, le foto 18 e 19 si riferiscono alla scala di accesso al piano superiore.

Il rilievo da foto 20 a foto 34 si riferisce al piano sottotetto, con indicazione della camera da letto, della cameretta, del ballatoio, della terrazza, e del bagno.

La foto 35 si riferisce alla rampa di scale.

Le foto da 36 a 57 si riferiscono al piano primo, intermedio, con alcune viste verso il giardino e lo spazio comune dal balcone. In dettaglio foto 36, 37 e 38 riguardano il soggiorno dotato di camino; le foto da 39 a 47 si riferiscono alle viste dal balcone, parzialmente perimetrale; foto 48 pertiene la scala, foto 49, 50 e 51 si riferiscono alla cucina. I rilievi da 52 a 55 inquadrano il servizio igienico. Le foto 56 e 57 riguardano la cameretta.

I rilievi 58, 59 e 60 si riferiscono al servizio igienico a piano terra. I rilievi da 61 a 74 riguardano gli esterni nelle parti rispettivamente di proprietà e comuni, in quest'ultimo caso con specifico riferimento all'area di parcheggio e all'ingresso al garage a piano terra.

I rilievi di foto 75 e 76 danno conto della volumetria complessiva e del bene visto dall'esterno, nel suo insieme, oltre strada.

Risposta all'ottavo punto bis 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



L'appartamento è privo di classamento energetico.

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 da porre all'asta:

Lotto	Appartamento in porzione di villa con garage, scoperto esclusivo e parte esterna comune ubicato a Salzano (VE) Via Montegrappa 43/F.
Diritto reale staggito	Risulta un diritto dei signori [REDACTED]
Quota proprietà	La proprietà è per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] e per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED]. La proprietà è dunque per la quota di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà
Identificazione catastale	I - Comune di Salzano (VE) Foglio 10, Particella 428, Sub 35, Categoria C/6 ^a), Classe 10, Consistenza 20 mq, Via Montegrappa n.43 P.t, superficie totale 24 mq, Rendita € 51,65 II - Comune di Salzano (VE) Foglio 10, Particella 428, Sub 34, categoria A/2 ^a), Classe 5, Consistenza 7 vani, Via Montegrappa 43/F, piani T, 1 e 2, superficie totale 182 mq, Totale aree escluse, 164 mq, rendita € 578,43. Con scoperto esclusivo, posto auto, e parte comune.
Stima Valore complessivo	Stima complessiva = € 217.800,00 (duecentodiciassettemilaottocento/00)
Formalità pregiudizievoli (costi a detrazione)	€ 294,00 + € 105,00 = € 399,00
Irregolarità e aggiornamenti catastali (costi a detrazione)	Non si sono riscontrate irregolarità
Debiti	Non si riscontrano stati debitori
Valore finale	Valore con detrazione formalità: € 217.800,00 – € 399,00 = € 217.401.00 (euro duecentodiciassettemilaquattrocentouno/00)

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

