
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BCC NPLS 2020 S.r.l.

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **291/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto A

Esperto alla stima: Arch. Claudio Pepe
Codice fiscale: PPECLD52L23L736G
Studio in: Via Cesco Baseggio 7 - 30174 Mestre
Telefono: 041914529
Fax: 041914529
Email: archpepec@libero.it
Pec: tecla@legalmail.it



Riassunto Perizia

Bene: Immobile adibito ad ufficio (A10) sito in Cavarzere (VE) Via Roma 30014

Descrizione generica: Immobile adibito ad uso ufficio sito in Cavarzere (VE)

Identificativo Lotto: A

Corpo A: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Marghera, Via Bottenigo 42

Quota e tipologia del diritto

di

Eventuali comproprietari:

Proprietario: [REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.

-Ipoteca istituita in data 06/08/2009 per euro 350.000,00 con residuo euro 19.548,60 più interessi dal 05/03/2020

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€93.752,88**
cui si trova:

Sommario

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 difet-



- to della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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 teletrasmessi.

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.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Cavarzere**
Via Roma

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:

Quartiere residenziale con vicinanza di parchi e servizi di prima necessità

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buono), Locali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cavarzere.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: Venezia/Padova.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100m

Identificativo corpo: A.

Immobile adibito ad ufficio [A10] sito in Venezia (VE) CAP:30014 Cavarzere, Via Roma

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Eventuali comproprietari:



Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione: foglio 34, particella 636, subalterno 5, indirizzo Via Roma, Cavarzere**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia 474/96 del 06/12/1996 e successive varianti non corso d'opera N°617/97 in data 13/08/1997 e prot N° 2/98 in data 14/01/1998.

Sanatoria N°106 del 25 marzo 1998.

DIA del 12/02/1998.

Autorizzazione di agibilità N°48/96 Prot. N° 3079/98/UT del 31 marzo 1998.

4.1.1 Conformità edilizia:

Immobile adibito ad ufficio [A10]

4.1.2 Conformità urbanistica:

Immobile adibito ad ufficio [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1
Altezza massima ammessa:	2,80
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Impianti:

Citofonico	tipologia: Videocitofoni condizioni: Ottime conformità: Non rilevata
Elettrico	Tipologia: Sottotraccia Condizioni: Ottime conformità: Non rilevata
Gas	tipologia: Caldaia alimentazione: Gas condizioni: Ottime conformità: Non rilevata
Idrico	tipologia: Sanitari completi alimentazione: Comunale condizioni: Ottime conformità: Non rilevata
Telefonico	tipologia: Apparecchio da tavolo centralino: condizioni: conformità: Non rilevata
Termico	Tipologia: Sottotraccia alimentazione: Gas rete di distribuzione: Gas diffusori: In alluminio condizioni: Ottime conformità: Non rilevata

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Ufficio

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



Identificativo corpo: A

Immobile adibito ad ufficio [A10] sito in Cavarzere (VE), Via Roma **Occupato** da Affittuario, in qualità di affittuario dell'immobile tramite contratto di locazione ad uso ufficio in riferimento ad una superficie commerciale di mq 71,42 per un canone annuo di locazione di euro 3.720,00 (tremilasettecentoventi/00).

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:**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
- Ipoteca istituita in data 06/08/2009 per euro 350.000,00 con residuo euro 19.548,60 più interessi dal 05/03/2020

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:**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.
- Ipoteca istituita in data 06/08/2009 per euro 350.000,00 con residuo euro 19.548,60 più interessi dal 05/03/2020

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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: 199,92 euro

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1310,82 euro

Millesimi di proprietà: 12,02

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

- All'ubicazione dell'immobile e delle pertinenze relativamente alla zona urbana in cui lo stesso è collocato;
- Al suo livello di servizi e accessibilità
- Presi in esame i valori dei fabbricati con caratteristiche tipologiche e di ampiezza simili a quelle oggetto di stima;
- Accertato l'attuale tendenza del mercato immobiliare nelle zone in oggetto;
- Verificata la vetustà e degrado dell'immobile

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €1.500,00/mq

Superficie immobile V/P mq 71,42

Totale superficie mq. 71,42

Totale stima con riduzione del 10% immobile locato: € 107.138,00-€10.714,00=€96.424,00

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Immobile adibito ad ufficio [A10]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 96.424,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.424,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.424,00
Valore di stima			€ 96.424,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Immobile adibito ad ufficio [A3]	71,42	€96.424,00	€96.424,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 96.424,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 577,12
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 871,12**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	93.752,88 €
--	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa



ID	Valore diritti e quota
Proprietario: [REDACTED]	- Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Variante, sanatoria, documentazione fotografica, planimetria catastale.

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

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: Proprietario: [REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia
Identificativo catastale	Corpo A: Catasto fabbricati del comune di Cavarzere, fg 34 mapp 636 sub 5 e 6.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.752,88

Data generazione:
04-06-2024 11:06

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Pepe

