

TRIBUNALE di VENEZIA
PROCEDURA di ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da Banca delle Marche Credito Cooperativo
contro:

Gen. Rep. 185/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c. 08/10/2019
Giudice delle Esecuzioni: Dottoressa Martina Gasparini

relazione di consulenza tecnica d'ufficio
perizia di stima immobiliare

Lotto unico porzione di immobile ad uso abitativo in viale Oriente, 31, Jesolo (VE)
NCEU Jesolo fg. 97, mapp. 4, sub. 11 - 28

esperto alla stima:

Alberto Ongaro architetto

codice fiscale: NGRLRT52T12L736X

via Aldo Manuzio, 10/B 30126 Lido di Venezia

studio : via Pree, 1 30030 Trivignano, Venezia

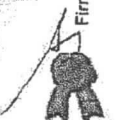
telefono: 3484462480

e mail: ongarozanchi2019@gmail.com

pec: architettoongaro52@archiworldpec.it

contenuti della stima:

- 1) indice
- 2) riassunto perizia
- 3) quesito



1) indice

lotto n 1 unità immobiliare in viale Oriente, 31 Jesolo - Venezia

quesito 01 completezza della documentazione

quesito 02 generalità degli esecutati

quesito 03 individuazione dei beni oggetto della perizia

quesito 04 regolarità urbanistica

quesito 05 stato di possesso e atto di provenienza

quesito 06 vincoli e oneri giuridici

quesito 07 spese gestione

quesito 08 valutazione

quesito 09 divisibilità

quesito 10 allegati

quesito 11 IVA o imposta di registro

quesito 12 schema riassuntivo

2) riassunto perizia

Identificativo lotto: 01 - Appartamento, al piano secondo, inserito in un edificio a blocco di tre piani f.t. e magazzino situato nel piano interrato.

Bene: viale Oriente, 31 interno 13 - Jesolo

NCEU fg. 97 mapp. 4 sub. 11, cat. A/3

fg. 97 mapp. 4 sub. 28, cat. C/2

Descrizione generica: porzione di fabbricato al piano secondo, magazzino al piano interrato e, pro indiviso, scoperto ad uso giardino e parcheggio su lotto comune.

Quota e tipologia del diritto:

pro quota di 1/2 di

codice fiscale:

in proprietà regime patrimoniale di separazione dei beni

Residenza: via

pro quota di 1/2

c.f.

nota informativa su			(ricavato da internet)	
n	CCIAA N.REA	C_FISCALE	DENOMINAZIONE	PEC
793 PR				
COMUNE SEDE	CODICE COMUNE	MESI INATTIVA'		
PARMA	PR 027	3		

regolarità edilizia:

- licenza edilizia rilasciata da Comune di Jesolo in data 28/10/70 n 495
- abitabilità 22/03/71
- intervento per sostituzione pavimenti e infissi prot. 1531 del 13/01/2011 pratica 35/2011
- intervento per realizzazione vano contatori su recinzione prot. 2007/0000410 del 03/01/2007 pratica edilizia n 1362

Gravami e Oneri

trascrizione del 1971 reg. part 12179

iscrizione del 03/02/2016 reg. part. 487 reg. gen. 2732

iscrizione del 03/02/2016 reg. part. 488 reg. gen. 2733

iscrizione del 18/02/2016 reg. part. 771 reg. gen. 4256

trascrizione del 23/04/2018 reg. part. 9155 reg. gen. 13184

pignoramento per la somma di € 195.608,45 oltre a interessi, spese (atto di Precetto notificato in data 08/03/2018)

156.891,43 per capitale, interessi, e spese alla data del 18/01/2016 per scoperto di conto corrente ipotecario (a garanzia dello scoperto di conto corrente ordinario pari a 3.641,67)

Valore dell'unità immobiliare;

valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 160.000,00

prezzo di vendita del lotto nello stato "libero" per la quota di 1/2 (pari al 40%) € 64.000,00

QUESITO

I quesiti 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 del 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 a 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:

- 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

- per vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con 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 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;

8 bis- 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, una 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:

- lotto;
- diritto reale staggito;
- quota di proprietà
- identificativo catastale
- 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. 568 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 autoveettura.

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.

lotto unico: appartamento viale Oriente Jesolo

appartamento viale Oriente, Jesolo Venezia

quesito 01 completezza della documentazione

quesito 02 generalità degli esecutati

quesito 03 individuazione dei beni oggetto della perizia

quesito 04 regolarità urbanistica

quesito 05 stato di possesso e atto di provenienza

quesito 06 vincoli e oneri giuridici

quesito 07 spese gestione

quesito 08 valutazione

quesito 09 divisibilità

quesito 10 allegati

quesito 11 IVA o imposta di registro

quesito 12 schema riassuntivo



quesito 01 completezza della documentazione

documentazione ex art.567 C. p. c. risulta completa SI
 la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa SI

quesito 02 generalità dell'esecutato

- per quota di 1/2: _____ c.f. _____
 nata a Vidor (Treviso) il _____ residente a via _____
 - per quota di 1/2: _____ L c.f. _____ in sede a _____

quesito 03 individuazione dei beni oggetto della perizia

il bene in questione si trova in Comune di Jesolo, lungo la strada viale Oriente, 31 nella località Pineta, si tratta di una zona turistica per residenti stagionali composta da edifici condominiali a densità espansiva, è composta da quindici unità abitative, su tre piani fuori terra e un piano seminterrato ovc sono collocati i magazzini afferenti le u.i. oltre che il locale contatori, inoltre vi è uno scoperto ad uso comune adibito a giardino e con alcuni posti auto condominiali.

descrizione: unità immobiliare costituita da appartamento entro complesso di quindici appartamenti ad uso turistico su lotto di terreno condominiale; si compone a piano terra: entrata comune e vano scala, al piano secondo ingresso-soggiorno e angolo cottura, bagno, ripostiglio e camera, terrazza; vi è anche un piano seminterrato suddiviso a magazzino, uno dei quali di proprietà dell'esecutato.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, con impianti a norma, pavimenti in ceramica, pareti intonacate con finiture al civile, arredato e attrezzato ad uso turistico.

superfici:

lotto e parti comuni mq.	totali	
piano secondo	ingresso- soggiorno e	
	angolo cottura	mq. 19,00
	antibagno	mq. 1,91
	bagno	mq. 3,78
	camera	mq. 15,20
	totale netto	mq. 39,89
	terrazza	mq. 4,00
	totale	mq. 43,89
piano seminterrato	ripostiglio	mq. 9,00
scoperto comune	giardino e parcheggi	mq. 2.400 circa

totale superficie netta mq. 39,89 + 9,00 + 4,00 = mq

Legittimità urbanistica ed edilizia del bene licenza edilizia n 495 del 25/03/1970

permesso di costruire numero _____ - certificato di agibilità (permesso di abitabilità) 22/03/1971

quesito 04 regolarità urbanistica

permesso di costruire n 495 del 25/03/1970
 agibilità n rilasciata dal Comune di Jesolo in data 22/03/1971

quesito 05 stato di possesso e atto di provenienza

proprietà ventennale
 proprietà attuale in forza dell'atto 11/10/1971 n 11728 di repertorio, notaio Antonio Bianchini in San Donà di Piave; trascritto Registro particolare al n 12179 del 1971.

quesito 06 vincoli e oneri giuridici

domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 trascrizione del 1971 reg. part 12179
 iscrizione del 03/02/2016 reg. part. 487 reg. gen. 2732



iscrizione del 03/02/2016 reg. part. 488 reg. gen. 2733

iscrizione del 18/02/2016 reg. part. 771 reg. gen. 4256

trascrizione del 23/04/2018 reg. part. 9155 reg. gen. 13184

pignoramento per la somma di € 195.608,45 oltre a interessi, spese (atto di Precetto notificato in data 08/03/2018

156.891,43 per capitale, interessi, e spese alla data del 18/01/2016 per scoperto di conto corrente ipotecario (a garanzia dello scoperto di conto corrente ordinario pari a 3.641,67)

convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale nessuna

atti di asservimento urbanistico nessuno

altre limitazioni d'uso nessuna

vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sanatoria per irregolarità edilizia (modifiche interne)

€ 1.000,00 + oneri e spese per la redazione della pratica

pignoramenti: atto giudiziario del 06/04/2018 n di repertorio 2102/2018

altre trascrizioni: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di data 20/10/2018 numero di repertorio 3191 (capitale € 81.136,25) totale € 81.136,25

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di data 01/02/2016 numero di repertorio 350/2016 (capitale € 156.891,43) totale € 175.000,00

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di data 01/02/2016 numero di repertorio 350/2016 (capitale € 3.641,67) totale € 10.000,00

altre limitazioni d'uso nessuna

Misure penali : NESSUNA

quesito 07 spese gestione

L'amministrazione del condominio Villa Cristina è gestita dalla Agenzia Ausonia s.a.s. di Baione rag. Donatello, con sede in via Alghe Rosse, 2/A 30016 Lido di Jesolo VE

il resoconto di gestione per l'esercizio ordinario 2018/2019 periodo 1/10/2018- 30/09/2019 è il seguente:

spese di gestione condominiale per l'unità di proprietà dell'esecutato € 1.608,86

spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 1.608,86

spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia credito di € 118,83

millesimi di proprietà 62,00 millesimi per vano scala 98,82

accessibilità dell'immobile a soggetti disabili NO l'immobile non risulta dotato di ascensore o di montascale.

particolari vincoli e dotazioni condominiali

vincoli di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004 NO l'immobile non risulta sottoposto a vincoli

quesito 08 valutazione

Criteri di stima: Si ritiene dover analizzare, per l'immobile in oggetto, il valore risultante dalla stima sintetica, utilizzando il metro quadrato, quale parametro tecnico, in riferimento a beni simili, raffrontandolo con il valore di trasformazione.

Da attenta analisi, condotta sul mercato di immobili simili compravenduti nella stessa zona, si esprimono di seguito i valori medi prudenziali, compatibili con l'attuale flessione del mercato immobiliare.

Fonti di informazione:

Catasto di Venezia

conservatoria dei registri immobiliari di Venezia

Ufficio tecnico di Venezia

Uffici del registro di Venezia

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare di Jesolo

Borsino FIAP



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq)**Indagini da fonti fiduciarie**

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato immobiliare locale e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

costo di recupero unitario medio di unità simili €/mq 1.800,00

valore di mercato unitario medio di unità simili €/mq 3.500,00

costo/valore di unità simili libere per compravendita sia per fruitori locali sia per investimento e successiva messa a reddito €/mq 3.500,00

valutazione corpi**A abitazione****stima sintetica comparativa parametrica semplificata**

tale procedimento fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima. Nel caso in esame, quale parametro di confronto si assume il metro quadrato di superficie.

procedimento analitico per valore di trasformazione

il procedimento di stima del valore di trasformazione si fonda sull'ipotesi che il mercato apprezzi il bene immobile sulla base della differenza tra il valore di mercato che il bene assumerà una volta restaurato (Vres) e tutti i necessari costi per il restauro stesso (Cres) in formula:

$$V_{trasf} = V_{res} - C_{res}$$

Sulla scorta delle indagini di mercato il valore unitario di mercato del fabbricato viene stimato in €/mq per un valore complessivo $V_{res} =$ come dettagliato nella tabella seguente

Destinazione	Superficie	K. (Conguaglio valore)	Valore unitario di riferimento al nuovo	Valore complessivo
Appartamento	Mq 39,89	100/100	€ 3.500,00	139.615,00
Terrazza	Mq 4,00	25/100	€ 3.500,00	3.500,00
Magazzino	Mq 9,00	50/100	€ 3.500,00	15.750,00
Garage	Mq ----	50/100	€ 3.500,00	-----
TOTALE				158.865,00

valore più probabile di mercato

lo scarto tra i risultati dei procedimenti di stima adottati - per confronto e per trasformazione - appare trascurabile. Pertanto il più probabile valore di mercato può essere individuato nella media aritmetica dei procedimenti indicati.

Valore di mercato 158.865,00 che si arrotonda in € 160.000,00 (arrotondato per eccesso)

valore complessivo 160.000,00 diritto e quota $1/2 = 64.000,00$ (pari al 40% del valore di mercato)

Adeguamento e correzione di stima

spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale 1.000,00 più oneri

costi cancellazioni oneri e formalità

tipologia costo

trascrizione pregiudizievole - pignoramento

iscrizione di ipoteca legale

trascrizione pregiudizievole - domanda giudiziale

Prezzo base d'asta del lotto

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

classamento energetico dell'immobile (immobile non dotato di impianto di riscaldamento)

Attestazione di prestazione energetica (APE) non presente

indice di prestazione energetica: si ipotizza la classe energetica G per l'unità immobiliare

quesito 09 divisibilità



si ritiene non possibile una divisione dell'unità in oggetto in quanto di modeste dimensioni di superficie per cui non risulta possibile inserire la dotazione dei servizi necessari alla fruizione in autonomia dei locali.

quesito 10 allegati
documentazione fotografica
NCEU visura
NCEU planimetria
Estratto PRG
RRII visure
concessione edilizia
abitabilità

quesito 11 IVA o imposta di registro
regime fiscale della vendita: il bene è sottoposto a imposta di registro

quesito 12 schema riassuntivo

immobile iscritto su condominio, denominato **Villa Cristina**, ad uso prevalentemente turistico con 20 unità immobiliari, entro lotto di terreno di circa 2.400 mq ad uso giardino e parcheggio auto. l'u.i. in questione si trova al piano secondo (ultimo) e si sviluppa per una superficie di mq. 43,89 + mq 9 ripostiglio al piano interrato.

- valore del bene: € 160.000,00 valore pro quota (1/2) € 64.000,00
- divisibilità: non risulta divisibile
- spese per regolarizzazione edilizia: sanatoria per modeste opere interne - € 1.000,00 + oneri
- spese per regolarizzazione catastale: € 750,00 + oneri e costo presentazione telematica
- cancellazione oneri e formalità : € 294,00 + € 562,00
- spese condominiali : € 1975,09 - versati € 2.091,92 con un credito di € 116,83
- millesimi di proprietà: 62/1000 per l'appartamento; 98,82/1000 per vano scala

il CTU
architetto Alberto Ongaro

