

CRISTIANO INVASO INGEGNERE CIVILE SEZIONE B
Via Mestrina civ.n. 6 - 30172 - VENEZIA - ☎ 041971123
cod. fisc. NVS CST 70L26 L7360 - p. iva 02994190276
✉ :crinvaso@gmail.com - ✉ :cristiano.invaso@ingpec.eu

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO**

contro: 

N° Gen. Rep. **88/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-10-2024

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - appartamento


Esperto alla stima: Ingegnere iunior Cristiano Invaso
Codice fiscale: NVSCST70L26L7360
Partita IVA: 02994190276
Studio in: via mestrina 6 - 30174 Mestre
Telefono: 041972311
Email: crinvaso@gmail.com
Pec: cristiano.invaso@ingpec.eu

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Indice risposta ai quesiti:

lotto unico	
risposta 1° quesito - Completezza della documentazione	pag. 6
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati	pag. 6
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag. 6
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag. 8
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 11
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag. 12
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag. 13
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag. 13
risposta 9° quesito - Valutazione della portata indivisa	pag. 15
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag. 15
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 16
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni del bene	pag. 16



Importanti centri limitrofi: Treviso, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: fiume sile.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico trasporto 100 m., autostrada 4 km.

Identificativo corpo: unico - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA TAGLIAMENTO n. 15 Piano 1

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Residenza: Quarto d [redacted] - Ulteriori

informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "A" - documentazione anagrafica;

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted]

Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 997, subalterno 76, indirizzo VIA TAGLIAMENTO n. 15, piano 1, comune QUARTO D'ALTINO (Codice:H117), categoria A/3, classe 6, consistenza 3, superficie tot.51 mq. escluse aree scoperte 49 mq., rendita € Euro 209,17.

Ulteriori informazioni: vedasi allegato "B" - documentazione catastale.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2019 Pratica n. VE0066936 in atti dal 11/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24798.1/2019).

Confini: La planimetria catastale salvo le modifiche all'interno del vano principale risulta conforme. Confini (fonte elaborato planimetrico) a nord sub 70 - corridoio comune e unità immobiliare sub. 75 ad est ed sud con scoperto ed ad ovest con unità immobiliare sub. 77.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Salvo le modifiche nel vano di maggiori dimensioni che non varia la rendita catastale nessuna.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria.

nuova planimetria : € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Si quantifica il più probabile costo di allestimento, premettendo che questo potrebbe variare a discrezione del professionista incaricato e/o dall'adeguamento degli oneri catastali e/o di legge, che sono stati quantificati ed ivi compresi sulla base di quelli attuali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Salvo le modifiche nel vano di maggiori dimensioni che non varia la rendita catastale nessuna, sarà necessario per corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria redigere una denuncia di variazione catastale. La planimetria fornita dalla PA riporta un'ubicazione errata, che verrà corretta all'atto del nuovo accatastamento.

Note generali: il trasferimento della proprietà è da ritenersi "a corpo" e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive o passive degli immobili in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni dei fabbricati dei quali essi sono parte, quali risultano dalla Legge (art. 1117 e seguenti del C.C.) dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio se presente.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.90/c028

Intestazione: ANNIA COSTRUZIONI SRL.

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: trasformazione urbanistica.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 25/07/1990 al n. di prot. 5453/90

Rilascio in data 09/01/1991 al n. di prot. n.90/c028

Abitabilità in data 01/1991 al n. di prot. n.90/c028

NOTE: cfr. vedasi allegato "F" - atti legittimanti;

Dati precedenti relativi ai corpi: unico – abitazione

Numero pratica: n. 90/c028 var 28/03

Tipo pratica: variante.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 30/05/1992 al n. di prot. 6080/92

Rilascio in data 10/07/1992 al n. di prot. n. 90/c028 var 28/03

Abitabilità/agibilità in data 06/08/1992 al n. di prot. n. 90/c028

NOTE: cfr. vedasi allegato "F" - atti legittimanti;

Dati precedenti relativi ai corpi: unico – abitazione**4.1.1 Conformità edilizia:****Dati precedenti relativi ai corpi:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla comparazione dello stato rilevato con l'ultimo atto legittimante risulta demolita la parete che delimitava l'ingresso e installata una nuova parete in cartongesso nel locale principale (cfr. vedasi allegato "G" - stato attuale - comparativa).

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

pratica edilizia in sanatoria : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: I valori degli adeguamenti, sanatoria e ripristini, ecc. di seguito stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico – abitazione

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Delibera del Commissario nella competenza della Giunta Provinciale di Venezia n. 82 del 7 agosto 2015.
Zona omogenea:	Z.T.O. B3 - Residenziale di completamento più altre vedasi allegato E certificato di destinazione urbanistica.
Norme tecniche di attuazione:	allegato E certificato di destinazione urbanistica.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	quelle previste nei precedenti atti di comprandita e/o nei regolamento di condominio. cfr. vedasi allegato "I" - atto di provenienza - allegato "N" - spese condominiali e regolamento di condominio - allegato "M" - atti precedenti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Lo scrivente tecnico non quantifica la residua potenziale edificabile quanto netto utilizzo se disponibile, sarebbe assoggettato al parere unanime e favorevole di tutti gli aventi diritto sull'edificio.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: cfr. vedasi allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: unico – abitazione

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto unico - abitazione

Trattasi di mini appartamento su edificio di maggiori dimensioni compreso in un complesso immobiliare composto da più edifici (ndr. considerata la consistenza del complesso di sette edifici, si rimanda alla lettura dell'atto di provenienza - allegato "I" e degli atti legittimanti la proprietà - allegato "F"), dotati di parti comuni regolate anche dal regolamento di condominio (allegato N - spese condominiali e regolamento di condominio). Trattasi di condominio denominato "complesso residenza annia", di pianta assimilabile ad un rettangolo e che si sviluppa per tre piani fuori terra, con negozi al piano più basso ed un piano interrato. L'edificio dotato di ascensore, si presenta in mediocre stato conservativo. L'appartamento, posto nel cardinale sud est dell'edificio risulta d'angolo ed è accessibile direttamente dal vano scale comune. Composto da un ingresso soggiorno pranzo con angolo cottura di circa mq. 19.78 questo dotato di poggiatesta di circa mq. 7.45, poi un disimpegno di circa mq. 1.92, un bagno di circa mq. 4.19 ed una camera di circa mq. 13.32, ha un'altezza di piano pari a circa m. 2.70. Le opere di finitura interne constano (cfr. vedasi allegato "C" - documentazione fotografica) ad esclusione della camera in pavimentazione in piastrelle ceramiche o consimili, rivestimento utilizzato anche per parte delle pareti dei bagni, le rimanenti porzioni delle pareti ed i soffitti risultano tinteggiati. La camera è rivestita a pavimento con legno, materiale quest'ultimo utilizzato anche nei battiscopa delle stanze. La terrazza è rivestita con piastrelle in gres, si rilevano alcuni distacchi di calcestruzzo nei parapetti che permettono di vedere i sottostanti ferri di armatura, stesso problema si rileva nel soffitto della terrazza stessa; sempre esternamente le piastre in marmo poste alla base degli infissi risultano crepate. Si rilevano alcune macchie di infiltrazioni di acqua nella parete sud del soggiorno in prossimità delle finestre che hanno ammalorato sia la finitura che il sottostante intonaco che risulta "a vista" a causa dei distacchi della finitura. Le porte interne in legno, mentre gli infissi esterni sono in PVC dotati di vetrocamera a delimitazione di questi sono presenti avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo e relativamente agli impianti, per quanto possibile accertare, è presente quello elettrico, idrico, condizionatore, antenna e citofonico questi necessitano di verifica / adeguamento in quanto non sono state reperite le certificazioni e si rilevano alcune modifiche. Si rilevano delle macchie di infiltrazioni interne alla finestra, altresì durante il primo sopralluogo la esecutata ci segnalava altre infiltrazioni diffuse sull'edificio, dato conto di questo all'amministratore ci comunicava di non esserne ancora al corrente (cfr. vedasi allegato N - spese condominiali e regolamento di condominio).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Piena proprietà

Residenza: Quarto d - - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "A" - documentazione anagrafica;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano: 1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di manutenzioni ordinarie e straordinarie con verifica ed adeguamento/sostituzione delle dotazioni impiantistiche.

(cfr. vedasi allegato "C" - documentazione fotografica).



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della superficie commerciale si è provveduto a calcolare la superficie ragguagliata secondo le disposizioni del dpr. 138/98.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	51,00	1,00	51,00	€ 1.389,00
			51,00		51,00	

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Non conosciute o non rilevabili. - Eventuali ulteriori informazioni: Non conosciute o non rilevabili.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di ACCONCIA OLEG NICOLA, in data 19/05/2009, ai nn. 106326.

Note: cfr. vedasi - allegato [REDACTED] - atto di provenienza.

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico - abitazione

Identificativo corpo: unico - abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Quarto D'altino (VE), VIA TAGLIAMENTO n. 15 Piano 1

Occupato da esecutata e la sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Dalle risultanze del certificato di residenza (cfr. vedasi allegato "A" - documentazione anagrafica) venivano segnalate diverse persone nel nucleo familiare , al primo accesso nel verbale redatto l'esecutata comunicava di abitare con il figlio e la madre (cfr. - allegato "H" - verbale di primo accesso). Dalla consultazione della risposta dell'ADE non risultano contratti di locazione (cfr. vedasi allegato "D" - comunicazione agenzia entrate).

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:**

Non conosciute o non rilevabili.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute o non rilevabili.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute o non rilevabili.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di AMCO contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di Acconcia Oleg Nicola in data 19/05/2009 ai nn. 106327/13191; Iscritto/trascritto a venezia in data 05/06/2009 ai nn. 19329/4170 ; Note: Il costo di cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO (cfr. allegato "L" - conservatoria e storico ventennale).

Dati precedenti relativi ai corpi: unico - abitazione

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 14/03/2024 ai nn. 1795 iscritto/trascritto a venezia in data 05/04/2024 ai nn. ; Dalla consultazione dello storico ventennale, si rileva che è presente una annotazione n. 4897 del 20/11/2013 (surrogazione). SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO . Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. (cfr. allegato "L" - conservatoria e storico ventennale).

Dati precedenti relativi ai corpi: unico - abitazione

6.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute o non rilevabili.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili.

6.3 Misure Penali

Non conosciute o non rilevabili.

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:**Identificativo corpo: unico - abitazione**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Quarto D'altino (VE), VIA TAGLIAMENTO n. 15 Piano 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €. 550,00.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: da quanto comunicatoci dall'amministratore non sono ora preventivate spese straordinarie. : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da quanto segnalatoci dall'amministratore le spese ammontano a Saldo gestione precedente -3.918,05 Rate Scadute : 1 - 137,00 23/05/2024 Vers. P. [REDACTED] 100,00 Saldo A DEBITO -3.955,05 cfr. vedasi allegato "N" – spese condominiali e regolamento di condominio.

Millesimi di proprietà: Proprietà: 8,787; Scale: 30,049; Ascensore: 30,049.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non si rilevano criticità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si vedano gli atti di provenienza (cfr. vedasi allegati "I" – atto di provenienza e allegati "M" – atti precedenti) e il regolamento di condominio (cfr. vedasi allegato N – spese condominiali e regolamento di condominio).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Per quanto possibile accertare non ne sono stati rilevati.

Avvertenze ulteriori: Per quanto possibile accertare non ne sono stati rilevati.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima si è utilizzato il metodo comparativo considerando due comparabili stipulati in data 8 e 28 febbraio c.a., di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati in zona .Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà.



Costi di cancellazione oneri e formalità:

unico – abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Più probabile valore immobile al netto delle
 decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.500,00
 valore appretandato: [REDACTED]

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unico - abitazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: [REDACTED]

Note Indice di prestazione energetica: dalle ricerche effettuate, non ne sono stati accertati, per la redazione la spesa è indicativamente di €. 350,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

- allegato "A" – documentazione anagrafica;
- allegato "B" – documentazione catastale;
- allegato "C" - documentazione fotografica;
- allegato "D" - comunicazione agenzia delle entrate;
- allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica;
- allegato "F" - atti legittimanti;
- allegato "G" - stato attuale - comparativo;
- allegato "H" – verbale di primo accesso;
- allegato "I" – atto di provenienza;
- allegato "L" – conservatoria e storico ventennale;
- allegati "M" – atti precedenti;
- allegato "N" – spese condominiali e regolamento di condominio.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 – appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unico - abitazione: 1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà.
Identificativo catastale	Corpo unico - abitazione: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 997, subalterno 76, indirizzo VIA TAGLIAMENTO n. 15, piano 1, comune QUARTO D'ALTINO (Codice:H117), categoria A/3, classe 6, consistenza 3, superficie tot.51 mq. escluse aree scoperte 49 mq., rendita € Euro 209,17
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 65.500,00€

Data generazione:
16-07-2024 12:07

L'Esperto alla stima



[Handwritten signature of Cristiano Invaso]

Ing. junior Cristiano Invaso