Tribunale Ordinario di Venezia

Esecuzioni Immobiliari

E.I. 561/08

G.E. Dr. Luca Marini

RINVIO al 10-11-09

28.09.09 090003

VENETO BANCA S.P.A., con sede in Montebelluna (TV) Piazza G.B. Dall' Armi n. 1, rappresentata e difesa **dall' Avv. Roberto Peracin** di Treviso **e dal Proc. Dom. Alvise Biscontin** di Venezia Mestre (VE)

contro

[redacted]

Relazione del Consulente Tecnico del Giudice

Geom. Silvano Matassi

Prima parte della C.T.U. relativa alla perizia di stima dell' appartamento in MESTRE-VENEZIA via A. Lazzari

Geom. Silvano Matassi, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Venezia al n. 344 e all' Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario ed Ecc.ma Corte di Appello di Venezia al n. 260

STUDIO TECNICO
Geom. Silvano Matassi
Via Jesolo, condominio *"Ginestrella"* 46/2
30027 San Donà di Piave (VE)

Tel. e fax St. 0421-52039 ab. 0421-52179
Cellulare 335-6144557
C.F. MTS SVN 29E30 H823W
Partita IVA 00552510273
E-mail : silvano. matassi @ virgilio.it

Tribunale Ordinario di Venezia
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

E.I. 561/2008

VENETO BANCA S.P.A. , con sede in Montebelluna (TV) Piazza G.B. Dall' Armi n. 1, rappresentata e difesa dall'**Avv. Roberto Peracin** di Treviso e dal **Proc. Dom. Avv. Alvise Biscontin** di Venezia Mestre (VE)

contro

[redacted]

G.E. Dr.LUCA MARINI

RINVIO al 28-04-09
e successivo

RINVIO al 10-11-09

***

Prima parte della C.T.U.relativa alla perizia di stima dell' appartamento im Mestre (VE) via Lazzari

1)- Premessa

Con Ordinanza 20-12-08, notificata via fax, dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Venezia il giorno 22 dicembre 08 alle ore 11,49 , **l' Ill.mo Sig. Giudice Dr. LUCA MARINI**, nominava C.T.U. me sottoscritto **Geom. Silvano Matassi**, libero professionista in S. Donà di Piave, **iscritto all' Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n. 344 e all' Albo dei C.T.U presso il Tribunale Ordinario ed Ecc.ma Corte di Appello di Venezia al n. 260,** ponendomi il quesito infra allegato e quì di seguito riportato ai rispettivi capitoli, autorizzandolo ad accedere presso gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia con diritti di urgenza degli atti e documenti esistenti, altresì invitandolo ad inviare copia della C.T.U. ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell' udienza fissata, e ad unire al momento del deposito della stima copia in carta semplice per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia della stessa su supporto informatico, **rinviando all' udienza del 28-04-2009 ad ore 10,00**
(Riferimento allegato da 1 a 1/2 e Verbale di Giuramento 29 gennaio 2009 ore 9,30 allegato 1/3)

*

1-1)- Ulteriore premessa

*

1-1-1)- Successivamente

alle eseguite verifiche ipocatastali dei beni fatti oggetto di pignoramento immobiliare 23 luglio 2008 e alla rispettiva identificazione in sito dei beni stessi, in data 13 febbrario 2009, ho comunicato, via fax, all' Ill.mo Sig. G.E. Dr. Luca MARINI l' opportunità di ridurre i beni sui quali concentrare l' esecuzione, in quanto la massa dei beni pignorati ***ad personam e per quota*** in CEGGIA e MESTRE era notevole, molto differenziata, interessata da grossi complessi rurali interamente da rilevare ed accatastare a norma di legge ed, inoltre, da un agroturismo già fatto oggetto di procedura esecutiva 352/06, con esperimenti d' asta negativi e nuova data, di esperimento di vendita senza incanto del complesso, già fissata per il giorno 11 aprile 2008 alle ore 8,30 nella sede dell' Associazione Notarile Procedure Esecutive Venezia Via Einaudi n. 4.
(Riferimento allegato 2)

*

1-1-2)- Successivamente

con Ordinanza 18-02-09, comunicatami via fax dalla Cancelleria del Tribunale di Venezia Esecuzioni Immobiliari il 19-02-09, ore 8,55 l' Ill.mo Sig. G.E. Dr. Luca MARINI così testualmente disponeva "***Vista la domanda il G.E. sospende l' attività***

di stima e convoca le parti per l' udienza del 31-03-09 ore 10 con invito alla procedente di individuare i beni sui quali concentrare l' esecuzione".
(Riferimento allegato 3)

*

1-1-3)- Successivamente

con Ordinanza 9-06-09, comunicatami via fax dalla Cancelleria del Tribunale di Venezia Esecuzioni Immobiliari il 12-06-09, ore 10,39 l' Ill.mo **Sig. G.E. Dr.ssa RIGONI,** in sostituzione del **Dr. Luca MARINI** così testualmente disponeva" ***Omissis... Il G.E. dispone che il perito già nominato prosegua nella stima confermando la nomina del Geom. Silvano Matassi e rinvia al 10-11-09"***
(Riferimento allegato 4)

*

1-1-4)- Successivamente

la VENETO BANCA S.P.A., con sede in Motebelluna (TV), Piazza G.B. Dall' Armi n. 1, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall' Avv. Roberto Peracin di Treviso e dall' Avv. Alvise Biscontin di Venezia (VE), ha inoltrato domanda di RINUNCIA PARZIALE AGLI ATTI DELL' ESECUZIONE, conservando il diritto sulle quote di proprietà in capo agli esecutati sui seguenti beni immobili:

[redacted]

- Comune di Venezia (VE) - N.C.E.U.- Sezione Mestre – Foglio 14 mappale 2439/sub 7 (subalterno sette)- Nat. A/2 – Vani 7,5- Piano 4- Via Antonio Lazzari n.8, con ogni accessione, costruzione e pertinenza.

L' Ill.mo Sig. G.E. Dr. LUCA MARINI in data 26-06-09, così disponeva" Visto, si comunichi al C.T.U., per la limitazione della stima ai soli beni residuati in esecuzione"
(Riferimento allegato da 7 a 7/3)

*

1-1-5)- Contenuti delle Ordinanze 9-06-09 dell' Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa RIGONI e 26-06-009 dell' Ill.mo Sig. G.E. Dr. Luca Marini, in riferimento specifico ai beni da stimare

Nel rispetto della scelta dei beni da stimare, in diretto rapporto ai contenuti delle due Ordinanze dianzi richiamate, **anticipo che stimerò sia il bene in Mestre (VE) e sia i beni in CEGGIA (VE), per gli infra precisati motivi di economia e**

possibile risoluzione degli esperimenti d' asta della Esecuzione Immobiliare de qua.

*

1-1-5-1)- Ordinanza 9-06-09 dell' Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa RIGONI

Quanto alla stima dei beni in comune di CEGGIA (VE) a fg. 17 mappali 1-118-119

BENI PIGNORATI

[redacted]

BENI AGGIORNATI

[redacted]

*

1-1-5-2)- Appetibilità del mercato corrente in CEGGIA (VE) dei beni de quibus

In discendenza della ben definita e strategica ubicazione della località Prà di Levada, gli immobili de quibus sono classificati nel vigente Regolamento Edilizio con annesso Piano Regolatore Generale di Ceggia (VE) nella Zona "A"- Piano di Recupero approvato con delibera C.C. n. 28 del 28/04/2004 e successiva Variante approvata con delibera C.C. n. 22/06/2005 e di cui alle NORME TECNICHE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, ARTICOLO 63, LEGGE REGIONALE N. 61/85.

Piano codesto di notevole valenza insediativa ***residenziale-commerciale*** ed appetibiltà nel mercato corrente, **con sufficente probabilità** della definizione d' asta dei 2/9 della intera proprietà indivisa in capo all' esecutato [redacted] e 3/9 della proprietà indivisa in capo alla garante personale del medesimo Sig. [redacted]

*

1-1-5-3)- Ordinanza 26-06-09 dell' Ill.mo Sig. G.E. Dr. Luca Marini

Quanto alla stima dell' appartamento in Mestre (VE) Fg. 14 particella 2439/sub 7 , via Antonio Lazzari n. 8

BENI PIGNORATI

[redacted]

BENI AGGIORNATI

[redacted]

Il valore di mercato dell' appartamento de quo è concomitatamente in funzione della sua ***utilità, disponibilità e valenza costruttiva e ubicazionale.***

Di conseguenza, ed in altri termini, posso ben affermare, che il suo valore corrente dipende dalla fondamentale legge economica della domanda e dell' offerta propriamente in funzione delle dianzi citate caratteristiche.

Allo stato è tutto da verificare se, per l'ipotetico partecipe all' esperimento d' asta de quo, relativamente alla acquisizione in proprietà della quota indivisa dell' esecutato [redacted] in ragione di ½ dell' intero, gravata dall' usufrutto in ragione di ½ a favore della [redacted] con altre due intestatarie delle quali [redacted] **usufruttuaria in ragione di 1/2 dell' altra metà indivisa**, esistano concreti elementi di:

UTILITA'.
DISPONIBILITA'
VALENZA COSTRUTTIVA-UBICAZIONALE
ed APPETIBILITA' COMMERCIALE
del bene che lo convincano all' acquisto!

Personalmente penso che avremo diverse esitazioni nei partecipanti all' esperimento d' asta de quo, anche perchè le complicazioni che insorgerebbero in una simile comunione sarebbero davvero tante e imprevedibili, ma tant' è.

***

A)- Quanto alla parte 1 del quesito

L' esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all' art. 567 2° comma, del codice segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei

Risposta

Al ricorso risulta mancante:
-copia dell' atto di provenienza
-certificazioni progettuali

Presso l' Ufficio Tecnico del Comune di MESTRE (VE) ho ritirato le tavole progettuali dell' edificio de quo denominato condominio " Nuova Mestrina", esclusa quella degli appartamenti ai piani che risulta mancante nel fascicolo della pratica edile.

(Riferimento Licenza edilizia Prot. n. 8/3622 del 23 marzo 1970 allegato 8 e variante approvata con licenza n. 770 del 21-07-68 prot. U.T. n. 19463 -Tavola 1 allegato 9)

***

B)- Quanto alla parte 2 del quesito

Quesito

Il C.T.U. verifichi le generalità dell' esecutato, lo stato civile il numero di Codice Fiscale richiedendone l' eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II.DD., nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;

Risposta

[redacted]

(esecutato)

[redacted]

(Riferimento allegato 5)

L' Ufficiale dello Stato Civile,
del Comune di Ceggia (VE) certifica che:

[redacted]

e

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell' atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 16-06-2000 [redacted] ha presentato ricorso al Tribunale di VENEZIA per la separazione personale fra i coniugi di cui all' atto di matrimonio controscritto.

Con provvedimento del Tribunale di [redacted] è stata omologata la separazione di cui all' atto di matrimonio controscritto.
(Riferimento allegato 6 per l' estratto per riassunto di atto di matrimonio ed allegato da 6/1 a 6/5 per il verbale di udienza di separazione dei coniugi, il parere favorevole del Presidente f.f. e l' omologa della separazione)

***

C)- Quanto alla parte 3 del quesito

Quesito
provveda, previo accesso all' immobile , alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti;

Risposta

C-1)- LOTTO UNO IN TRATTAZIONE SPECIFICA

Appartamento in Mestre (VE)
Via Lazzari n. 8

*

C-1-1)- Appartamento de quo in Condominio " Nuova Mestrina"

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al quarto piano, di edificio di otto piani per complessivi 16 (sedici) appartamenti (due per piano) del condominio " Nuova Mestrina" corpo B sito in Mestre via Via Lazzari n. 8 interno 7.

L' appartamento de quo è composto di ingresso con ripostiglietto, corridoio, cucina, due bagni, soggiorno, tre stanze e tre poggioli, con magazzino al piano soffitta, così contraddistinto al N.C.E.U.:

COMUNE DI VENEZIA (Codice: L736R)
Sezione MESTRE (Provincia di VENEZIA)

Foglio 14 particella 2439 Sub 7 Zona Cens. 9 Categoria A/2 Classe 5 Vani 7,5 Rendita EURO 1.347,18
(Riferimento a visura storica per immobile allegato da 10 a 10/3 ; estratto catastale allegato 10/4 : estratto mappa allegato 10/4-1 e planimetrie di unità immobiliari urbane allegato 10/5 – 10/6)

*

C-1-1-1)- Confini

L' appartamento de quo confina ad Ovest con vano scala e altro appartamento, a Nord e a Sud con muro perimetrale, ad Est con proprietà di terzi; **il magazzino in soffitta** confina a Nord con corridoio condominiale, a Est e ad Ovest con altri magazzini

*

C-1-1-2)- Millesimi di comproprietà

L' immobile di che trattasi partecipa alla comproprietà in ragione di 35/1000 (trentacinque millesimi) delle porzioni in condominio dello stabile, ed in particolare del mappale 2438/sub 1 (subalterno uno) che individua la centrale termica e del mappale 2438/sub 2 (subalterno due), che identifica l' accesso e il giardino.

*

C-1-1-3)- Licenze edilizie

Le opere di costruzione dell' immobile de quo sono state effettuate in base alla licenza edilizia rilasciata dal Comune competente in data 21-07-1968 n. 770 Prot. Gen. n. 19463 e successiva variante in corso d' opera in data 23-03-1970 n. 70 Prot. Gen. n. 8/3622.
(Riferimento Licenza edilizia Prot. n. 8/3622 del 23 marzo 1970 allegato 8 e variante approvata con licenza n. 770 del 21-07-68 prot. U.T. n. 19463 -Tavola 1 allegato 9)

L' immobile de quo è stato costruito nel rispetto della normativa urbanistica vigente tra gli anni 68-70 e di autorizzazioni amministrative legittimente rilasciate, non revocate né annullate.
(Per tra trattazione di cui ai capoversi C-1 ; C-1-1-1 ; C-1-1-2 ; C-1-1-3, riferimento alla copia dell' atto di compravendita in allegato da 10 /7 a 10/13)

*

C-1-1-4)- Ambientazione

L' immobile aggetto della presente valutazione è costituito da un fabbricato ubicato al civico n. 8 di via Antonio Lazzari, propriamente in prossimità con la storica Piazza Barche di Mestre e Piazza 27 ottobre.
(Riferimento a foto 1-2-3-4 su via Lazzari; a foto 6-7-8 per quanto riguarda l' area esterna a verde piantumanto con essenze nobili ed ingresso di ragione condominiale; a foto 5 per l' ingresso al piano sotterraneo; a foto 23 per la prospettazione su Piazza della Barche dal poggiolo dell' appartamento de quo su facciata Sud)

Esso si inquadra dignitosamente nella composizione prospettica dei fabbricati che delimitano il comprensorio costituito, per l' appunto, da Piazza Barche, Piazza 27 ottobre e la più recente via Antonio Lazzari.

Di tale zona urbana centrale il fabbricato de quo costituisce uno degli elementi di particolare evidenza per la citata sua ubicazione; e tale posizione consente l' esercizio, dal fabbricato, di una visuale di ampio respiro e valida prospettazione ambientale.

Il fabbricato, quindi, oltrechè trovarsi in zona centralissima della città di Mestre, è in posizione particolarmente felice, nelle già felicissime, per ambiente e per fama, Piazza Barche e Piazza 27 ottobre.

E' noto che il collegamento con le altre zone della città è assicurato da numerosi mezzi pubblici autofiloviari e, prossimamente, dal tram.

La zona intesa in senso più ristretto e cioè quella in cui particolarmente gravita il fabbricato e l' unità immobiliare oggetto di stima, presenta, per quanto attiene la commerciabilità- ***aspetti caratteristici*** - in quanto vi confluiscono diversi settori di attività del terziario.
(Riferimento a corografia GOOGLE in allegato 11)

***

D)- Quanto alla parte 4 del quesito

Quesito
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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/90

D-1)- Licenze edilizie

Le opere di costruzione dell' immobile de quo sono state effettuate in base alla licenza edilizia rilasciata dal Comune competente in data 21-07-1968 n. 770 Prot. Gen. n. 19463 e successiva variante in corso d' opera in data 23-03-1970 n. 70 Prot.

Gen. n. 8/3622.
(Riferimento Licenza edilizia Prot. n. 8/3622 del 23 marzo 1970 allegato 8 e variante approvata con licenza n. 770 del 21-07-68 prot. U.T. n. 19463 -Tavola 1 allegato 9)

L' immobile de quo è stato costruito nel rispetto della normativa urbanistica vigente tra gli anni 68-70 e di autorizzazioni amministrative legittimente rilasciate, non revocate né annullate.

***

E)- Quanto alla parte 5 del quesito

Quesito
Lo stato del possesso degli immobili, precisando se occupato da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l' eventuale disdetta, l' eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Risposta

L' appartamento de quo è correntemente occupato dalla [redacted] madre del [redacted] che è usufruttuaria per quota di ½, e dalla [redacted] che è usufruttuaria per quota di ½, [redacted]

***

F)- Quanto alla parte 6 del quesito

Quesito
Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull' attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resterano 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 resteranno a carico dell' acquirente:
-domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato); atti di asservimento urbanistici;
-convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
-altri pesi o limitazioni d' uso.
Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:
-iscrizioni;
-pignoramnenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

*

F-1)- Attuale intestazione e storia ventennale - Iscrizioni, Pregiudizievoli e Trascrizioni

F-1-1)- Attuale intestazione

[redacted]

COMUNE DI VENEZIA (Codice: L736R)
Sezione MESTRE (Provincia di VENEZIA)

Foglio 14 particella 2439 Sub 7 Zona Cens. 9 Categoria A/2 Classe 5 Vani 7,5 Rendita EURO 1.347,18

(Riferimento a visura storica per immobile allegato da 10 a 10/3 ; estratto catastale allegato 10/4 : estratto mappa allegato 10/4-1 e planimetrie di unità immobiliari urbane allegato 10/5 – 10/6)

*

F-1-2)- Verifica comparata tra i beni fatti oggetto di pignoramento immobiliare 23-07-08 e quelli rispettivi aggiornati, al Catasto Terreni a N.C.E.U., propriamente in riferimento al certificato notarile del 5-11-2008 del notaio Dr.ssa Anna Bianchini, ai sensi dell' art. 567 2° comma c.p.c.

Beni pignorati	*Beni aggiornati*
[redacted]	[redacted]
Comune di Venezia – Sezione ME-Foglio 14 mappale 2439 sub 7, via Antonio Lazzari n. 8, piano 4 cat. A/2, vani 7,5	Comune di Venezia – Sezione ME-Foglio 14 mappale 2439 sub 7, via Antonio Lazzari n. 8, piano 4 cat. A/2, vani 7,5

Beni pignorati		*Beni aggiornati*	
[redacted] piena proprietà		[redacted] piena proprietà	
Comune di Ceggia – CT Foglio 16		Comune di Ceggia – CT Foglio 16 mappale 157- Via Triestina n. 4 – P.T.1-2 Cat. D/8 Edificato sul mappale 157 (ente urbano di mq. 2707) derivante dall' unione dei mappali 142 (ex 19) di mq.1097- mappale 150 (ex 114 ex 20) di mq. 140- mappale 151 (ex 0114 ex 20) di mq.1470	
mappale 142 fabbricato rurale di mq.	1.097		
mappale 143 terreno di mq.	14		
mappale 144 terreno di mq.	29	Ripetesi ENTE URBANO di mq.	2.707
mappale 146 terreno di mq.	10.050	mappale 143 (ex 19) terreno di mq.	14
mappale 147 terreno di mq.	4.030	mappale 144 (ex 19) terreno di mq.	29
mappale 150 terreno di mq.	140	mappale 146 (ex 26) terreno di mq.	10.050
mappale 151 terreno di mq.	1.470	mappale 147 terreno di mq. (147AA di mq. 3.730-147AB di mq. 300 entrambi ex 147 ex 26)	4.030
mappale 152 terreno di mq.	970		
mappale 153 terreno di mq.	4.050	mappale 152 terreno di mq. (152 AA di mq. 870- 152 Ab di mq. 100, entrambi ex 152 ex 114 ex 20	970
Sommano mq. mq.	21.850		
-		mappale 153 (ex 145 ex 26) di mq.	4.050
		Sommano mq.	21.850
[redacted]			
Comune di Ceggia- C.T. Foglio 17		Comune di Ceggia- C.T. Foglio 17	
mappale 1 fabbricato rurale di mq.	3.980	mappale 1 fabbricato rurale di mq.	3.980
mappale 23 fabbricato rurale di mq.	840	mappale 23 fabbricato rurale di mq.	840

Beni pignorati		*Beni aggiornati*	
mappale 118 terreno di mq.	4.250	mappale 118 terreno di mq.	4.250
mappale 119 terreno di mq.	8.988	mappale 119 terreno di mq.	8.988
	---		---
Sommano mq.	18.058	Sommano mq.	18.058
Catasto Terreni . Comune di Ceggia Foglio 19		Catasto Terreni . Comune di Ceggia Foglio 19	
Mappale 13 terreno di mq.	880	Mappale 13 terreno di mq.	880
	---		---
Sommano mq.	880	Sommano mq.	880
[redacted]			
Comune di Ceggia – C.T. Foglio 16		Comune di Ceggia – C.T. Foglio 16	
mappale 21 fabbricato rurale di mq.	11.198	mappale 21 fabbricato rurale di mq.	11.198
mappale 137 terreno di mq.	6.612	mappale 137 terreno di mq.	6.612
	---		---
Sommano mq.	17.810	Sommano mq.	17.810
Comune di Ceggia – C.T. Foglio 17		Comune di Ceggia – C.T. Foglio 17	
mappale 2 terreno di mq.	1.440	mappale 2 terreno di mq.	1.440
mappale 3 fabbricato rurale di mq.	2.280	mappale 3 fabbricato rurale di mq.	2.280
mappale 4 terreno di mq.	570	mappale 4 terreno di mq.	570
mappale 5 terreno di mq.	5.920	mappale 5 terreno di mq.	5.920
mappale 6 fabbricato rurale di mq.	220	mappale 6 fabbricato rurale di mq.	220
mappale 7 terreno di mq.	9.070	mappale 7 terreno di mq.	9.070
mappale 109 terreno di mq.	3.560	mappale 109 terreno di mq.	3.560
Mappale 148 terreno di mq.	6.630	Mappale 148 ex 116 ex 9 terreno di mq.	6.630
Sommano mq.	29.690	Sommano mq.	29.690

Beni pignorati	*Beni aggiornati*
Tolale complessivo delle superfici = mq. 88.288	Totale complessivo delle superfici = mq. 88.288

*

F-2)- Storia ventennale

Da oltre il ventennio l' immobile de quo risultava proprietario il [redacted]

Con compravendita 13-11-1997 Notaio Mario Paotto Rep. 106626, il [redacted] vende ai [redacted], le prime due per l' usufrutto generale vitalizio, con diritto di reciproco accrescimento, e gli altri due per la nuda proprietà, per quote indivise eguali, l' appartamento al quarto piano sito in Venezia-Mestre Via Lazzari 8, interno 7, composto da ingresso con ripostiglietto, corridoio, cucina, servizi, soggiorno, tre stanze e tre poggioli, con magazzino al piano soffitta, contraddistinto al N.C.E.U. In Comune di Venezia-Mestre Zona 9 Mestre-Foglio 14 Partita 1039339 mappale 2439 sub 7-piano 4-cat. A/2.cl. 5-vani 7,5 R.C.L. 2.608.500
(Riferimento copia atto di compravendita allegato da 10/7 a 10/13)

*

F-3)- Iscrizioni, Pregiudizievoli e Trascrizioni

Ispezione ipotecaria completa al 14-09-2009
Elenco omonimi
[redacted]
(Riferimento allegato da 11 a 11/5)

Ispezione ipotecaria al 15-09-2009
Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 37363 Reg. Part. n. 23717
presentata il 03-10-2003
ATTO GIUDIZIARIO
del 20-08-2003 Rep. 2623
UFFICIALI GIUDIZIARI
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Richiedente Alvise Bragadin
(Riferimento allegato da 11/6 a 11/7)

Ispezione ipotecaria al 15-09-2009
Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 14285 Reg. Part. n. 3047
presentata il 22-04-2008
ATTO GIUDIZIARIO
del 14-03-08 Rep. 329/2008

TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST.DI MONTEBELLUNA
IPOTECA GIUDIZIALE
da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 4.515,82
Totale € 6.000,00
Richiedente
VENETO BANCA S.P.A. di Montebelluna
(Riferimento allegato da 11/8 a 11/13)

Ispezione ipotecaria al 15-09-2009
Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 22080 Reg. Part. n. 4858
presentata il 23-06-2008
ATTO GIUDIZIARIO
del 30-10-2000 Rep. 2500
TRIBUNALE DI VENEZIA
IPOTECA GIUDIZIALE
VERBALE DI SEPARAZIONE OMOLOGATO
Totale € 397.510,74
Richiedente
STUDIO LEGALE ASSOCIATO BIANCHINI & FAVERO
(Riferimento allegato da 11/14 a 11/16)

Ispezione ipotecaria al 15-09-2009
Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 37594 Reg. Part. n. 22812
presentata il 20-10-2008
ATTO GIUDIZIARIO
del 19-08-2008 Rep. 357/2008
ufficiale giudiziario di venezia
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILLI
VENETO BANCA S.P.A. DI MONTEBELLUNA
(Riferimento allegato da 11/17 a 11/21)

Ispezione ipotecaria al 09-09-2009 RISTRETTA
[redacted]
Periodo da ispezionare dal 05-11-2008
Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 02-01-1982 al **08-09-2099**
(Riferimento allegato da 11/22 a 11/25)

*

F-4)- Per i vincoli che resteranno a carico dell' acquirente

(domande giudiziali e sequestri; atti di asservimento urbanistici)
NESSUNO

***

G)- Quanto alla parte 7 del quesito

Quesito
Indichi, ove ne ricorra il caso, l' importo annuo delle spese di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso.

Risposta

G-1)- Quanto alle spese condominiali non pagate

L' Amministratore pro tempore del condominio [redacted] mi ha comunicato che il Totale Generale Scaduto al 06-07 2009 era di € **3.434,18**
(riferimento allegato 12)

*

G-2)- Quanto alle spese relative alla cancellazione dei vincoli pregiudizievoli

Ispezione ipotecaria al 15-09-2009
Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 37363 Reg. Part. n. 23717
presentata il 03-10-2003
ATTO GIUDIZIARIO
del 20-08-2003 Rep. 2623
UFFICIALI GIUDIZIARI
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Richiedente Alvise Bragadin
(Riferimento allegato da 11/6 a 11/7) € **262,00**

Ispezione ipotecaria al 15-09-2009
Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 14285 Reg. Part. n. 3047
presentata il 22-04-2008
ATTO GIUDIZIARIO
del 14-03-08 Rep. 329/2008
TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST.DI MONTEBELLUNA
IPOTECA GIUDIZIALE
da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 4.515,82
Totale € 6.000,00

Richiedente
VENETO BANCA S.P.A. di Montebelluna € **262,00**

Beni in MESTRE E CEGGIA
(Riferimento allegato da 11/8 a 11/13)
Ispezione ipotecaria al 15-09-2009
Nota di trascrizione Reg. Gen. n. 22080 Reg. Part. n. 4858
presentata il 23-06-2008
ATTO GIUDIZIARIO
del 30-10-2000 Rep. 2500
TRIBUNALE DI VENEZIA
IPOTECA GIUDIZIALE
VERBALE DI SEPARAZIONE OMOLOGATO
Totale € 397.510,74
Richiedente

STUDIO LEGALE ASSOCIATO BIANCHINI & FAVERO
Sul valore di € 50.000,00
Beni in MESTRE e CEGGIA € **344,00**
(Riferimento allegato da 11/14 a 11/16)

TOTALE delle spese di cancellazione delle formalità € **868,00**

***

H)- Quanto alla parte 8 del quesito

Quesito
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 al metro quadrato, il valore totale esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto sei.

Risposta

H-1)- Andamento del mercato immobiliare urbano Quotazioni "primavera 2009" valido sino a data corrente

Il mercato immobiliare rustico primaverile conferma la fase di rallentamento già evidenziata nel semestre precedente ***"autunno 08"***

L' attuale situazione del mercato rustico ha influenzato anche le agenzie immobiliari che hanno registrato, nei primi mesi di quest' anno, un rallentamento della propria attività e una contrazione dei ricavi a causa dell' allungamento dei tempi di vendita.

Al caso preciso che, in analogia a quanto sopraevidenziato, deve intendersi l' anda-

mento del mercato immobiliare urbano del centro di MESTRE-VENEZIA

*

H-2)- LOTTO UNICO

Superficie commerciale dell'unità immobiliare de qua

*

H-2-1)- Superficie commerciale dell' appartamento de quo, comprensiva delle parti ragguagliate

Sedime dei due appartamenti

(ml.21,92 +/2 22,10) x ml. 13,00 = 286,13

da cui

mq. 286,13 : 2 = mq 143,07

(Riferimento allegato 9 e planimetrie di u.i.u. allegati 10/5 e 10/6)

Superficie ragguagliata dei poggioli

(ml.2,20 x ml. 1,60) = mq. 3,52 x 3 poggioli
= mq. 10,56 x coeff.te di adeguamento 0,25 = mq. 2,64

Superficie ragguagliata del vano scala

(ml.4,20 x ml. 4,80) = mq. 20,16

da cui

mq. 20,16 : 2 appartamenti x 0,20 coeff.te di adeguamento = mq. 2,02

Superficie ragguagliata del magazzino nella soffitta, h ml. 1,70

(ml.3,00 x ml. 4,60) = mq. 13,80

da cui

mq.13,80 : 2 x 0,20 coeff. di adeguamento = mq. 1,38

TOTALE della superficie commerciale = mq. 149,11

*

H-2-2)- Caratteristiche strutturali dell' edificio de quo

La costruzione, è in muratura ordinaria mista a telaio in c.a.; orizzontamenti e copertura di tipo laterocementizio; aggetti e cornice di gronda in c.a; scala interna di disimpegno agli otto primo in c.a. rivestita in marmo.
(Riferimeno a foto 3-5-6-7-9)

Nulla c'è da rilevare agli effetti della statica in generale presentandosi le strutture portanti esterne ed interne di spina bene in gambe e senza lesioni di sorta che non siano cavillature e/o microcavillature, perlopiù dovute al normale fenomeno del rassetto fondazionale e quello dei materiali costituenti la struttura dell' edificio, nonchè quello relativo alle vibrazioni del traffico veicolare stradale.

*

H-2-3)- Caratteristiche di finitura esterne ed interne dell' edificio de quo

Intonaci esterni della facciata su area cndominiale ed interni al civile (**Riferimento a foto 5-6-7);** rivestimento su piazza 27 ottobre in elementi di conglomerato lapideo cementizio **(Riferimento a foto 23)** ; ascensore **(foto11);** vano scale in c.a. rivestito in marmo **(Riferimento foto 9-10-10/bis);** pavimento della zona giorno in lastre di marmo 30 cm. x 60 cm.;**(Riferimento a foto 12);** Rivestimento parietale in cucina di ceramica 15x15 h mt.1,50 **(Riferimento a foto 13)**;pavimento e rivestimento parietale del bagno piccolo in piastrelle di ceramica ed apparecchiature sanitarie, W.CC. Bidet, lavabo in vetrochina bianca e doccia **(Riferimento a foto 15)** ; pavimento e rivestimento parietale del bagno grande in piastrelle di ceramica ed apparecchiature sanitarie, W.CC. Bidet, lavabo e vasca da bagno in vetrochina bianca **(Riferimento a foto 17-18);** Pavimento del disimpegno notte i lastre rettangolari in marmo travertino come negli altri locali della zana giorno, esclusa cucina e bagni (**Riferimento foto 19);** pavimento in parchetti lamellari in rovare nelle tre camere da letto (**Riferimento a foto 20-21)** ; pavimento dei tre poggioli in rettangolette di gres con parapetti ad intelaiatura metallica e pannelli in vetro retinato **(Riferimento a foto 22-23);** persiane in legno e porte interne tamburate.

Trattasi, comunque, di finiture a caretteristiche MEDIE correnti nella edilizia, tra gli anni 1965 -1970.

Gli impianti tecnologici non sono omologati ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi in materia.

*

H-2-4)- Coefficente di età e qualità

DATI

-stato BUONO, e tipologia MEDIA,
-età dell' edificio 40 anni

Il coefficente da adottare è **0,70**

*

H-2-5)- Valutazione corrente

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità residenziale de qua, procedo ora alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all' attualità.

Nel particolare caso in esame, nell' intesa che le trattative di un eventuale acquisto debbono essere riferite ad immobile libero da persone e cose anche interposte, mi è parso opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso l' applicazione del cosiddetto metodo ***sintetico-analogico-comparativo.***

Tale metodo consiste, come è noto, nell' applicare al parametro *"metro quadrato commerciale"* un valore unitario sinteticamente determinato, partendo da prezzi noti di immobili NUOVI e/o INTEGRALMENTE RISTRUTTURATI, aventi analoghe, sufficenti e prossime caratteristiche.

Da recenti indagini eseguite nella zona ed informazioni attinte a sicura fonte, suffragate da considerazioni di carattere generale sul corrente mercato immobiliare urbano del centro di MESTRE- VENEZIA risulta che simili residenze ***in condominio,*** **non dotate di garage,** vengano offerte A NUOVO e/o INTEGRALMENTE RISTRUTTURATE , fra i prezzi variabili **da €/mq. commerciale 3.500 ad €/mq. commerciale 3.700 ,** a seconda della posizione dell' immobile riferita al centro storico, del suo orientamento, dell' epoca della costruzione e delle caratteristiche di finitura.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della residenza de qua innanzi precisate; **considerato** che trattasi di costruzione eseguita tra gli anni 67-70 in BUONE condizioni di conservazione, manutenzione e di finitura interne ed esterne; **altresì** considerata l' ottima ubicazione dell' edificio condominiale nel quale appartiene l' appartamento esecutato; **avuto** infine riguardo ai valori medi, unitari che, come dianzi accennato, **si riferiscono a richieste generalmente trattabili di immobili nuovi e/o integralmente ristrutturati, liberi da persone e cose anche interposte, valuto come segue:**

Valore dell' unità immobiliare de qua, considerata a NUOVO e/o INTEGRALMENTE RISTRUTTURATA

mq. 149,11 (superficie commerciale) x €/mq. 3.600 = **€ 536.796,00**

ed applicando il coefficente di vetustà 0,70 abbiamo

€ 536.796,00 x 0,70 (coefficente di vetustà) = € **375.757,20**

***

I)- Quanto alla parte 9 del quesito

Quesito

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della singola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita er le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 viciniori.

Risposta

Trattandosi che l' appartamento de quo è correntemente occupato [redacted] che è usufruttuaria per quota di ½, e dalla [redacted] che è usufruttuaria per quota di ½, [redacted] **applico** un ribasso del 25% nella quotazione di mercato per il venir meno della caratteristica della disponibilità che restringe la cerchia della domanda, avendone;

€ 375.757,20 x 0,75 = € **281.817,90**

*