TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura di esecuzione immobiliare

Promossa da
INTESA SAN PAOLO SPA
con l'avv. [redacted]
contro
[redacted] **e** [redacted]

Intervenuti
[redacted]
con l'avv. [redacted]

N° Gen. Rep. 554/2018
Data udienza di comparizione parti ex Art. 569 c.p.c.: 14-12-2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.sa Martina Gasparini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima Arch. Daniele Varisco
Codice fiscale VRSDNL64S24L736F
Partita IVA 00980390272
Studio in Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 **M** 3392960316
Email: architettovarisco@libero.it
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

Comune di Spinea (VE), C.F. Foglio 9, mappale 2062 sub. 2 (A/3), mappale 2062 sub. 3 (C/6), mappale 2062 sub. 1 (BCNC ai sub. 2-3), Via Giordano Bruno 14.

INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI

- In data **15-11-2007**, ai numeri **46521-11709**, risulta l'iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con atto del notaio Vincenzo Rubino del 05-11-2007 numero 86585 di repertorio, per la somma capitale di Euro 208.000,00 e la somma totale di Euro 374.400,00, durata 20 anni, a favore di **Veneto Banca Società Cooperativa per azioni, con sede in Montebelluna (TV), CF 00208740266**
- In data **15-02-2019**, ai numeri **5054-3502**, risulta la trascrizione di **pignoramento immobiliare**, numero 8163 del 06-12-2018 repertorio, a favore di **Intesa San Paolo spa, con sede in Torino, CF 00799960158**

INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI

I beni sono pignorati per la quota di 1/2 della signora [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] e per la quota di 1/2 del signor [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted].

INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI PIGNORATI

I beni si trovano nel Comune di Spinea (VE), Via Giordano Bruno 14.

INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: Euro 103.500,00
Costi di cancellazione = Euro 329,00
Costi per APE = Euro 300,00
Valore al netto delle decurtazioni Euro 102.871,00 (Euro 103.500,00 – Euro 329,00 - Euro 300,00 = Euro 102.871,00).

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

SOMMARIO

1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI pag. 03

2 GENERALITA' ESECUTATO pag. 03

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 04

4 STATO DI POSSESSO pag. 08

5 PROVENIENZA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE pag. 08

6 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI E VALUTAZIONE DI STIMA pag. 11

7 CERTIFICATO DI CLASSAMENTO ENERGETICO pag. 14

8 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO pag. 14

9 SCHEMA PER ASTA pag. 15

QUESITO: Vedasi verbale di nomina del 16-02-2021.

Beni siti nel Comune di Spinea (VE),
Via Giordano Bruno 14
C.F. foglio 9, mappale 2062
sub. 2 (A/3)
sub. 3 (C/6)
sub. 1 (bcnc ai sub. 2 e 3)

1) <u>Controllo circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c</u>.

Agli atti risulta la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c. attestante la situazione dei Registri Immobiliari e del Catasto alla data del 19-02-2019.

2) <u>Generalità, stato civile, numero di codice fiscale, regime</u>

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

patrimoniale degli esecutati (all.1)

Generalità esecutati:

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), [redacted] residente a [redacted],

  Codice fiscale:

  [redacted]

  Stato civile:

  Vedova

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), [redacted], **deceduto in data** [redacted].

  Codice fiscale:

  [redacted]

  Dal certificato per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che la signora [redacted], ha contratto matrimonio in [redacted], con il signor [redacted]. **Non vi sono annotazioni**.

3) Individuazione catastale dei beni, regolarità edilizia,

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

destinazione urbanistica

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un edificio unifamiliare di un piano fuori terra ad uso abitativo con relativo garage in corpo staccato e scoperto esclusivo, sito nel Comune di Spinea (VE), con accesso dal civico 14 di Via Giordano Bruno.

3a) Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Spinea, **Foglio 6**, **mappale 2062 sub. 2**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita Euro 266,49.
- Catasto Fabbricati, Comune di Spinea, **Foglio 6**, **mappale 2062 sub. 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita Euro 35,12.
- Catasto Fabbricati, Comune di Spinea, **Foglio 6**, **mappale 2062 sub. 1**, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3.
- Catasto Terreni, Comune di Spinea, **Foglio 6**, **mappale 2062**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 350 mq.

Intestatari:

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), [redacted] **, proprietà 1/2** in regime di comunione dei beni con

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

[redacted]

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), [redacted]
  [redacted]
  [redacted], **proprietà 1/2** in regime di comunione dei beni con
  [redacted]

Si allega visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Territorio - Servizi Catastali, unitamente alle planimetrie catastali e all'estratto di mappa (**all.2**).

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto rilevato.

3b) Regolarità edilizia (**all.3**)

- Permesso di costruire n. 54 del 07-10-1952 relativo al *"progetto di casa popolare"*;
- Concessione in sanatoria n. 191/2812 del 29-06-2000 relativa alla realizzazione di un garage in aderenza alla recinzione, di un corpo in aderenza all'abitazione ad uso centrale termica, di una veranda a protezione dell'ingresso principale, modifiche interne ed esterne/forometriche;
- Concessione in sanatoria n. 100/2812 del 07-06-2004 relativa all'ampliamento del garage esistente ed alla

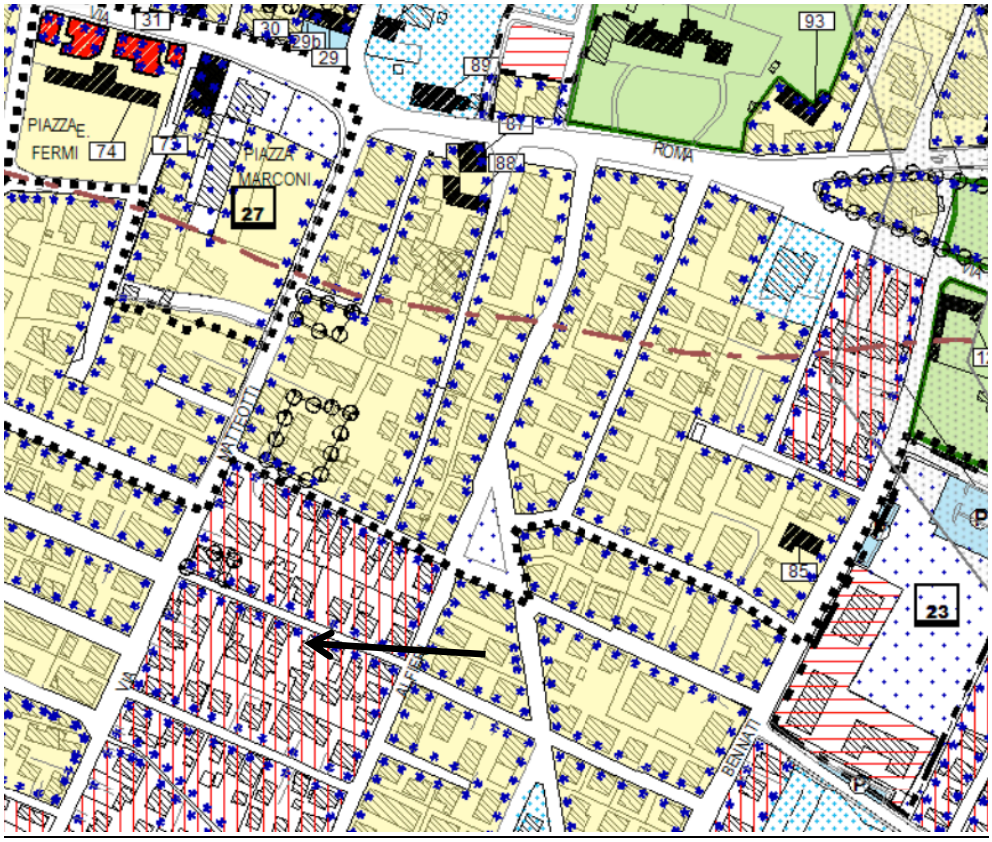
Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

realizzazione di un portico in aderenza al garage esistente;

- Non risulta in atti dichiarazione di abitabilità.

Non si sono riscontrate difformità tra gli elaborati grafici di progetto reperiti presso la P.A. e la situazione di fatto riscontrata.

c) Destinazione urbanistica



ESTRATTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

La strumentazione urbanistica vigente individua il mappale 2062 in Zona Territoriale Omogenea C –

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

sottozona C1 normata dall'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

4) <u>Stato di possesso dei beni</u>

I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultavano liberi.

5) <u>Provenienza, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u>

Da visura effettuata tramite dispositivo meccanizzato, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, aggiornata alla data del 22-10-2021, è emerso quanto segue **(all.4).**

<u>5a) Provenienza</u>

- In data **02-07-1987, ai numeri 13642-10109**, risulta la trascrizione dell' **atto di compravendita** del 30-06-1987, numero 4338 di repertorio del notaio Francesco Raffaele Capriulo di Mestre per mezzo del quale il signor [redacted], vendeva ai signori [redacted], coniugi, che in comunione legale acquistavano *"fabbricato sito in Spinea alla via Giordano Bruno*

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

civico "14" composto da un appartamento in piano terra di vani tre, cucina, accessori, locale caldaia e pertinenziale circostante area scoperta con entrostante garage insistente sul lato sud-est dell'area scoperta medesima, il tutto confinante con via Giordano Bruno, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e proprietà [redacted] o rispettivi aventi causa;

Nel nuovo Catasto Edilizio Urbano di Venezia, Comune di Spinea, foglio 9, mappali:

- 391, via G. Bruno 14, PT, cat. A/3, cl 1, vani 6, rendita lire 732 (abitazione);

- 1321, via G. Bruno 14, PT, cat. C/6, cl 4, mq 15, rendita lire 81 (garage)." (**all.5).**

Non risulta la trascrizione della denuncia di successione in morte al signor [redacted], deceduto in data [redacted], né l'accettazione di eredità.

5d) trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

- In data **15-11-2007, ai numeri 46521-11709**, risulta l'iscrizione di **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** contratto con atto del notaio Vincenzo Rubino del 05-11-2007 numero 86585 di repertorio, per la somma capitale di Euro 208.000,00 e la somma totale di Euro 374.400,00, durata 20 anni, a favore di **Veneto Banca Società**

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

Cooperativa per azioni, con sede in Montebelluna (TV), CF 00208740266, contro [redacted], per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale. I beni colpiti risultano: il mappale 2062 sub. 2, sub. 3, sub. 1 del Foglio 9 del Comune di Spinea (VE)

Costi di cancellazione: **Euro 35,00** per tassa ipotecaria.

- In data **15-02-2019, ai numeri 5054-3502**, risulta la trascrizione di **pignoramento immobiliare**, numero 8163 del 06-12-2018 repertorio, a favore di Intesa San Paolo **spa, con sede in Torino, CF 00799960158**, contro [redacted], per la quota di ½ ciascuno. I beni colpiti risultano: il mappale 2062 sub. 2, sub. 3, sub. 1 del Foglio 9 del Comune di Spinea (VE).

  Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

  Totale costi di cancellazione: Euro 329,00

  Non risultano:

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

- domande giudiziali e sequestri,

- atti di asservimento urbanistici;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa familiare;

- altri pesi o limitazioni d'uso.

6) <u>Descrizione particolareggiata e stima</u>.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un edificio unifamiliare di un piano fuori terra ad uso abitativo con relativo garage in corpo staccato e scoperto esclusivo, sito nel Comune di Spinea (VE), con accesso dal civico 14 di Via Giordano Bruno.

I beni si trovano in zona residenziale, centrale, ben servita dai mezzi pubblici e prossima ai servizi di prima necessità.

L'edificio presenta una struttura presumibilmente in mattoni pieni, solai lignei, murature interne in laterizio, copertura in legno con manto in coppi, facciate intonacate e tinteggiate.

L'immobile si trova in cattive condizioni di conservazione esterne.

L'unità è così formata: veranda, ingresso, cucinino, pranzo-soggiorno, due camere, un bagno ed un disimpegno che consente l'ingresso/uscita dal cucinino.

L'unità presenta pavimentazione in terrazzo alla veneziana e ceramica.

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

I rivestimenti parietali di cucina e bagno sono in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno.

I serramenti sono in legno con vetro camera dotati di oscuri in ferro e controfinestre in alluminio.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e condizionatore.

Gli impianti tutti sono vetusti.

L'unità non è isolata termicamente.

Le condizioni di conservazione generali interne sono cattive.

Si sono riscontrate vistosi segni di umidità nella pavimentazione e alla base delle murature perimetrali.

L'unità gode di uno scoperto esclusivo in parte rivestito in cemento lisciato, in parte in lastre di cemento e ghiaia, in parte in piastrelle ceramiche. Altra porzione tenuta a giardino anche piantumato.

Il percorso carraio non permette un agevole ingresso agli automezzi per raggiungere il garage in corpo staccato posto nell'angolo sud-est dello scoperto. L'edifico è ubicato infatti in quel punto a 2,05 metri dalla recinzione. E' agevole quindi solo l'accesso ad automezzi di piccola cilindrata.

Il corpo ospitante il garage, dotato anche di un portico, è realizzato con materiali misti, tutto in pessimo stato

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

conservativo.

La superficie commerciale dell'immobile, a seguito del rilievo effettuato, viene determinata come segue, applicati i coefficienti correttivi convenzionali indicati nella seguente tabella:

destinazione	**parametro**	**Superficie reale/potenziale**	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie equivalente**
Unità ad uso abitativo	Sup. lorda di pavimento	84,35	1	84,35
Veranda	Sup. lorda di pavimento	4,76	0,60	2,86
Garage	Sup. lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
Portico	Sup. lorda di pavimento	4,35	0,40	1,74
Scoperto	Superficie catastale	350 – 113,46 (sedime fabbricati) = 236,54	113,46x0,10 236,54x0,02	11,35 4,73
Sommano				115,03 Arrot. 115,00

Il procedimento di stima prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, secondo le informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore, nonché presso le Agenzie Immobiliari (in particolare l'Agenzia "Immobiliare Casa" di Spinea, attiva dall'anno 1966) valutati i dati Nomisma (abitazioni civili – stato usato - Minimo Euro 1.166,00 - Medio Euro 1.299,00 - Massimo Euro 1.433,00), del Borsino Immobiliare (abitazioni civili – 1a fascia di qualità superiore alla

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

media di zona - Minimo Euro 1.417,00 - Medio Euro 1.627,00 - Massimo Euro 1.837,00; fascia media di qualità nella media di zona - Minimo Euro 1.198,00 - Medio Euro 1.408,00 - Massimo Euro 1.618,00; 2a fascia di qualità inferiore alla media di zona - Minimo Euro 1.028,00 - Medio Euro 1.180,00 - Massimo Euro 1.333,00), dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (zona B1 - abitazioni economiche stato normale - Minimo Euro 1.100,00 - Massimo Euro 1.300,00 – stato ottimo - Minimo Euro 1.450,00 - Massimo Euro 1.950,00), considerata l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di conservazione, gli eventuali vizi occulti, e tutto quanto sopra esposto, si è individuato nell'intorno di **Euro 900,00/mq** il prezzo realizzabile per il complesso sopra descritto.

mq 115 x Euro 900,00 = Euro 103.500,00.

7) Verifichi il consulente se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato, dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento

Da una verifica effettuata presso il portale WEB della Regione Veneto risulta che l'immobile non è dotato di certificato di classamento energetico.

Il costo necessario per l'ottenimento può indicarsi nell'intorno di **Euro 300,00** oltre accessori di legge.

8) Imposizione fiscale

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

9) <u>Schema identificativo beni immobili da astare</u>

Beni siti in Comune di Spinea (VE), Via Giordano Bruno 14.

Diritto reale staggito: **piena proprietà**

Quota di proprietà: **quota di 1/2 del signor [redacted] e quota di 1/2 della signora [redacted]**

Identificazione Catastale: **C.F. Comune di Spinea, foglio 9, mappale 2062 sub. 1 (bcnc) sub. 2 (A/2) sub. 3 (C/6)**

Valore di stima: Euro 103.500,00

Costi di cancellazione = Euro 329,00

Costi per APE = Euro 300,00

Valore al netto delle decurtazioni Euro 102.871,00 (Euro 103.500,00 – Euro 329,00 - Euro 300,00 = Euro 102.871,00).

* * * * *

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

Allegato 1 certificati esecutati;

Allegato 2 visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa;

Allegato 3 documentazione regolarità edilizia;

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5

Allegato **4** visura Agenzia del Territorio Venezia, Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato **5** atto di compravendita del 02-07-1987, numero 4338 di repertorio del notaio Raffele Capriulo di Mestre;

Allegato **6** documentazione fotografica.

Venezia – Mestre, 28-10-2021

il CTU

architetto Daniele Varisco



Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df69040005cdc3380d0f8de670dd2f5