

**AL TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI VENEZIA**

C.T.U.

del
PROF. SALVATORE RUSSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.382/2021

“VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL’ALTO ADIGE SPA
contro

Giudice: Dott.ssa M. GASPARINI

Venezia, 25 maggio 2022

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it

1



SCHEDA INFORMATIVA SINTETICA

1) Gli oneri giuridici sono pari a € 35,00 + € 294,00 = € 329,00. I creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati sono rappresentati dalla VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA

2) Il bene è pignorato per intero; il soggetto esecutato è proprietario del bene per la piena proprietà

3) Il bene/unità immobiliare è ubicato in Via Marmolada piano primo, a San Donà di Piave, 30027, (VE)

4) Prezzo di stima € 318.420,00



INDICE DELLA CTU

1. Estremi dell'Esecuzione immobiliare - **Pag.4**
2. Risposte ai quesiti sui beni pignorati – **Pag.5**
3. Schema identificativo degli immobili – **Pag. 9**
4. Allegati alla CTU – **Pag. 10**
 - Rilievo fotografico
 - Documentazione tecnica

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it



1. Estremi della Esecuzione Immobiliare

- E.I. n. **382/2021**, “VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL’ALTO ADIGE SPA *contro* [REDACTED]”
- Giudice: Dott.ssa **M. GASPARINI**
- CTU: Prof. Salvatore **RUSSO**
- Consegna CTU/ deposito telematico: 20 giugno 2022
- Sopralluogo: 29/03/2022
- Udienze: 21/06/2022

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it



2. Risposte ai quesiti sui beni pignorati

1. Completezza documenti

Si ritengono completi ed esaustivi i documenti di cui all'art 567 secondo comma del codice.

2. Generalità esecutato

Le generalità del soggetto esecutato sono state verificate presso gli uffici amministrativi comunali competenti territorialmente; la relativa documentazione è riportata anche in allegato alla presente consulenza. Si tratta di: [REDACTED]

3. Esatta individuazione beni oggetto di pignoramento

L'identificazione dei beni oggetti di pignoramento da un punto di vista catastale è la seguente:

I- Ufficio provinciale di Venezia, H823, Comune di San Donà di Piave. Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio 30, particella 290, sub 28, natura A/10 4, Uffici e studi privati, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 2.282,74, Piano primo, Via Marmolada, 30027, San Donà di Piave (VE).

4. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio

Si è riscontrata la regolarità dei beni e l'assenza di abusi nel confronto fra dati catastali e sopralluogo.



5. Possesso degli immobili

Per quanto verificato, si ritiene che il possesso dell'immobile sia in quota al soggetto interessato dall'EI per la piena proprietà.

6. Vincoli ed oneri giuridici

Non risultano vincoli

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli rilevate e gli oneri, risultano:

- n.1 ipoteca volontaria

- n.1 trascrizione

Gli oneri per la cancellazione saranno pari a:

€ 35,00 x n.1 = € 35,00

€ 294,00 x n.1 = € 294,00

7. Gestione beni e spese

Non risultano spese inavase relative alla gestione del bene. Le spese annue condominiali ammontano ad € 1700,00 (ascensore, pulizia e parti comuni).

8. Valutazione complessiva dei beni

Sulla base del sopralluogo condotto in situ, della personale esperienza dello scrivente CTU, e delle valutazioni medie rilevate a mezzo di indagine condotta in situ su un campione di n.3 agenzie immobiliari operanti in loco, si ritiene di poter svolgere le seguenti valutazioni descrittive e di stima:

Si tratta di unità immobiliare di complessivi 212,28 mq lordi adibita ad ufficio inserita in un complesso realizzato con elementi prefabbricati e ospitante attività commerciali, terziarie, ricettive e uffici.

In generale, l'immobile oggetto di esecuzione si trova in un discreto stato di conservazione ed è arredato.

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it



Esso è adibito ad ufficio/studio professionale e consta di ingresso, n.5 stanze/uffici, una sala riunioni, due archivi, due servizi, un antibagno e un corridoio.

L'unità è dotata di un accesso principale e di uno secondario. Un fronte dà su corte interna scoperta. La struttura risulta essere costruita in calcestruzzo armato ordinario e in calcestruzzo armato precompresso. L'immobile, come detto, è dotato di n. due servizi igienici e affacci sulla corte interna.

Il rilievo fotografico dalla foto n.1 alla foto n.38 fornisce un quadro esaustivo e coerente con la descrizione proposta.

In dettaglio le foto 1 e 2 rendono il carattere dei vani e dell'arredo, le foto 3 e 4 inquadrano rispettivamente un lucernario e l'unico vano non finestrato. I rilievi 5, 6 e 7 sono relativi all'accesso all'unità immobiliare. I rilievi 8 e 10 evidenziano le finiture, il rilievo 9 inquadra l'accesso secondario, mentre il rilievo 11 (unitamente al 20) evidenzia lo sviluppo del corridoio. Altre stanze sono inquadrare dal rilievo 12 al rilievo 15. I due servizi igienici con le pertinenze sono indicati nei rilievi da 13 a 19; il rilievo 21 si riferisce ad area disbrigo. L'accesso all'ufficio è indicato nei rilievi 22 e 23, assieme all'area di pertinenza, foto 24 e 25. La vista sul cavedio interno e l'apparato delle finestre sono riportati nei rilievi da 26 a 30. Le immagini 31 e 32 si riferiscono ancora all'accesso all'ufficio, mentre le foto 33 e 34 inquadrano le scale. L'area di ingresso all'immobile è riportata nei rilievi 35, 36 e 37, mentre il manufatto a filiera che ospita la costruzione che a sua volta contiene l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è riportata nei rilievi 37 e 38, ripresi dall'accesso stradale.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter stimare l'unità immobiliare con un valore variabile tra 1400,00 € e 1600,00 € a mq, che è infine assunta in € 1500,00 a mq.



Considerando i mq pari a 212,28, si ottiene dunque il valore finale di stima pari a € 1.500,00 x 212,28 mq = € 318.420,00

8bis. Classamento energetico e certificato

Stante il tipo di bene oggetto di pignoramento i requisiti si ritengono essere verificati. Si allega l'APE.

9. Quota indivisa

Il bene oggetto di fallimento risulta avere quale unico proprietario l'esecutato [REDACTED]

10. Fotografie, planimetrie e visure

La documentazione tecnico-amministrativa e fotografica è allegata alla presente consulenza.

11. IVA

La vendita risulta soggetta ad imposta di registro come specificato nel D.P.R. 26/04/86 n.131. L'immobile non risulta un bene strumentale di azienda

12. Identificazione beni immobili

Si veda schema sintetico del successivo paragrafo 3.



3. Schema identificativo finale dei beni immobili

Lotto	Unità immobiliare in Via Marmolada, piano primo, San Donà di Piave, 30027 (VE)
Diritto reale staggito	Risulta un diritto di [REDACTED]
Quota proprietà	La proprietà è per la quota unitaria dell'esecutato
Identificazione catastale	I- Ufficio provinciale di Venezia, H823, Comune di San Donà di Piave. Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio 30, particella 290, sub 28, natura A10 4, Uffici e studi privati, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 2.282,74, Via Marmolada, piano primo, 30027, San Donà di Piave (VE).
	Schema identificativo finale dei beni immobili
Stima Valore complessivo	€ 318.420,00 (trecentodiciottomilaquattrocentoventi)
Formalità pregiudizievoli (costi a detrazione)	€ 329,00 (cancellazioni)
Irregolarità e aggiornamenti catastali (costi a detrazione)	Non si sono riscontrate irregolarità
Debiti	Non si riscontrano stati debitori
Valore finale	Valore con detrazione formalità € 318.420,00 – € 329,00 = € 318.091,00 (euro trecentodiciottomilanovantuno)

In fede

24 maggio 2022

Salvatore Russo



Rilievo fotografico



Fig.1



Fig.2

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.3



Fig.4

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.5

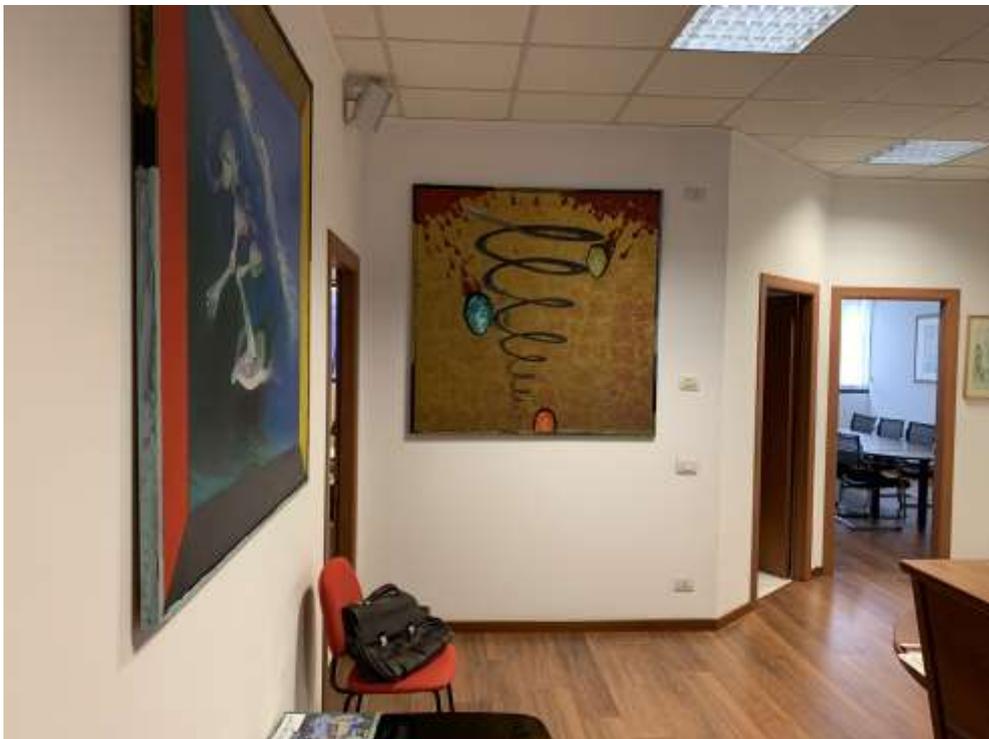


Fig.6

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.7



Fig.8

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.9



Fig.10

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.11



Fig.12

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.13



Fig.14

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.15



Fig.16

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.17



Fig.18

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.19

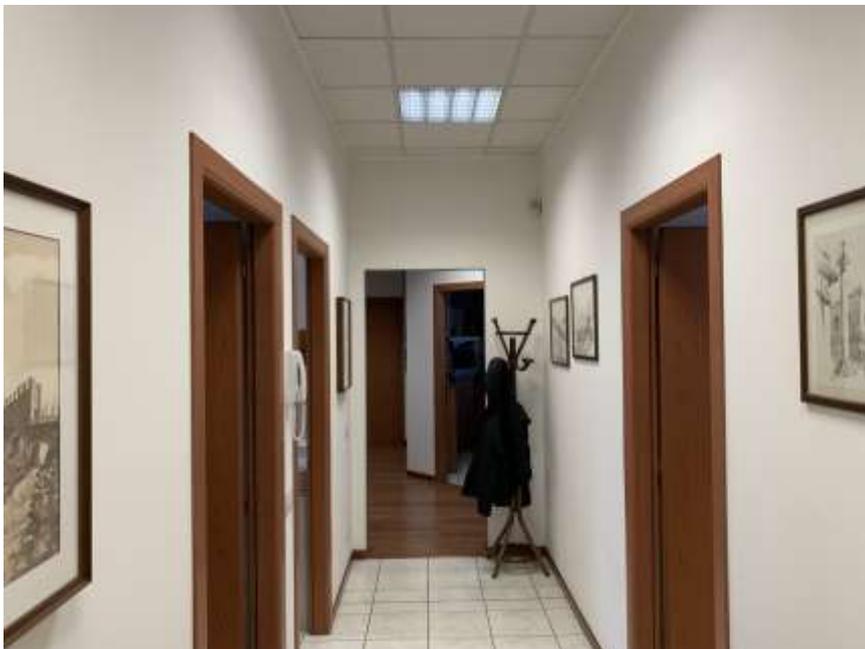


Fig.20

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.21



Fig.22

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.23



Fig.24

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.25



Fig.26

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.27



Fig.28

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.29



Fig.30

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.31



Fig.32

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.33

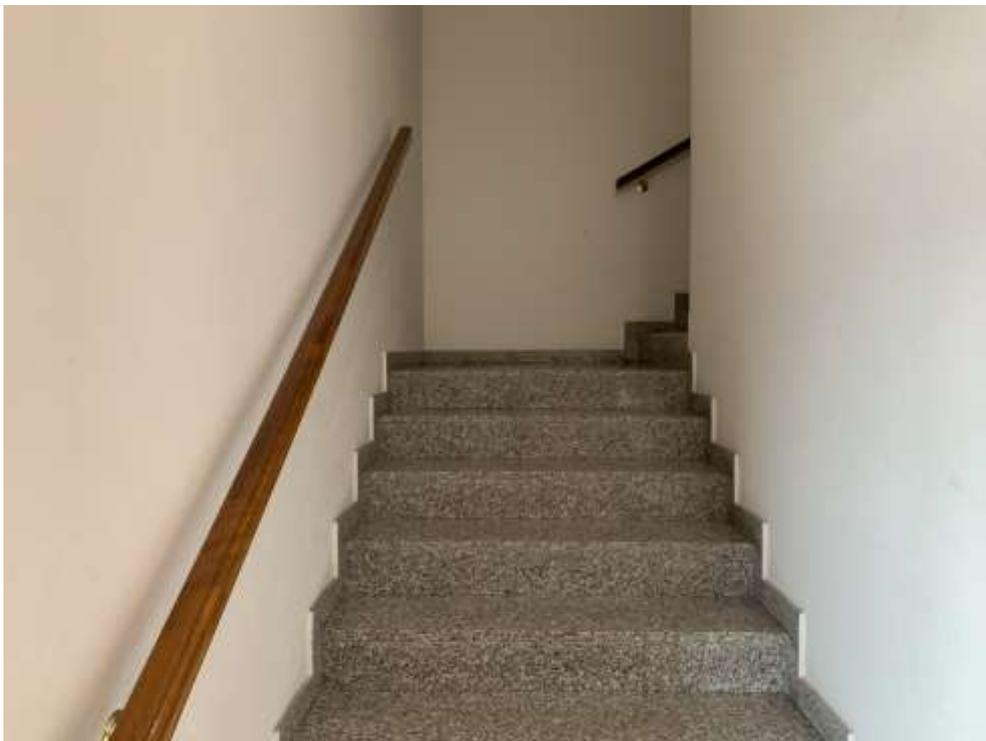


Fig.34

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.35



Fig.36

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it





Fig.37



Fig.38

PROF. ING. ARCH. SALVATORE RUSSO
Ordinario di Tecnica delle Costruzioni
Università Iuav di Venezia; russo@iuav.it

Via Napoli n.26, 30172 Venezia-Mestre;
Cell.:339/5341144; Tel./Fax.:041/962019; russos3@libero.it

