

**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](mailto: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](mailto: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](mailto: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

<b>Lotto</b>	Unità immobiliare in Via Marmolada, piano primo, San Donà di Piave, 30027 (VE)
<b>Diritto reale staggito</b>	Risulta un diritto di [REDACTED]
<b>Quota proprietà</b>	La proprietà è per la quota unitaria dell'esecutato
<b>Identificazione catastale</b>	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).
	<b>Schema identificativo finale dei beni immobili</b>
<b>Stima Valore complessivo</b>	€ 318.420,00 (trecentodiciottomilaquattrocentoventi)
<b>Formalità pregiudizievoli (costi a detrazione)</b>	€ 329,00 (cancellazioni)
<b>Irregolarità e aggiornamenti catastali (costi a detrazione)</b>	Non si sono riscontrate irregolarità
<i>Debiti</i>	Non si riscontrano stati debitori
<b>Valore finale</b>	Valore con detrazione formalità € 318.420,00 – € 329,00 = <b>€ 318.091,00</b> <b>(euro trecentodiciottomilanovantuno)</b>

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](mailto:russos3@libero.it)





Fig.3

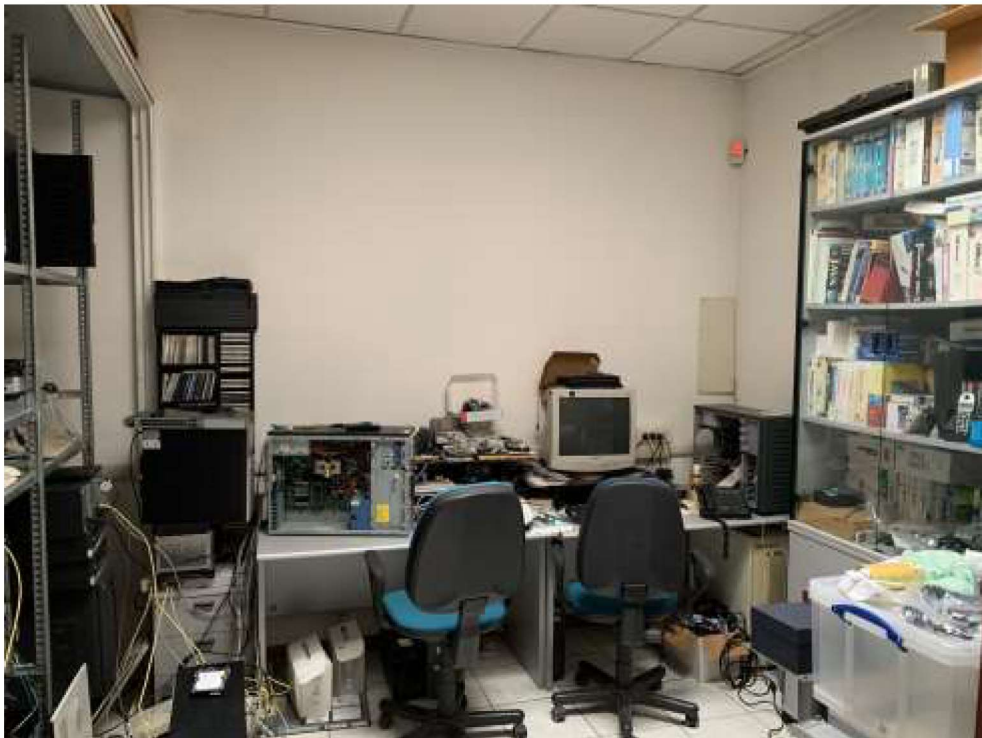


Fig.4

**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](mailto:russos3@libero.it)





Fig.5

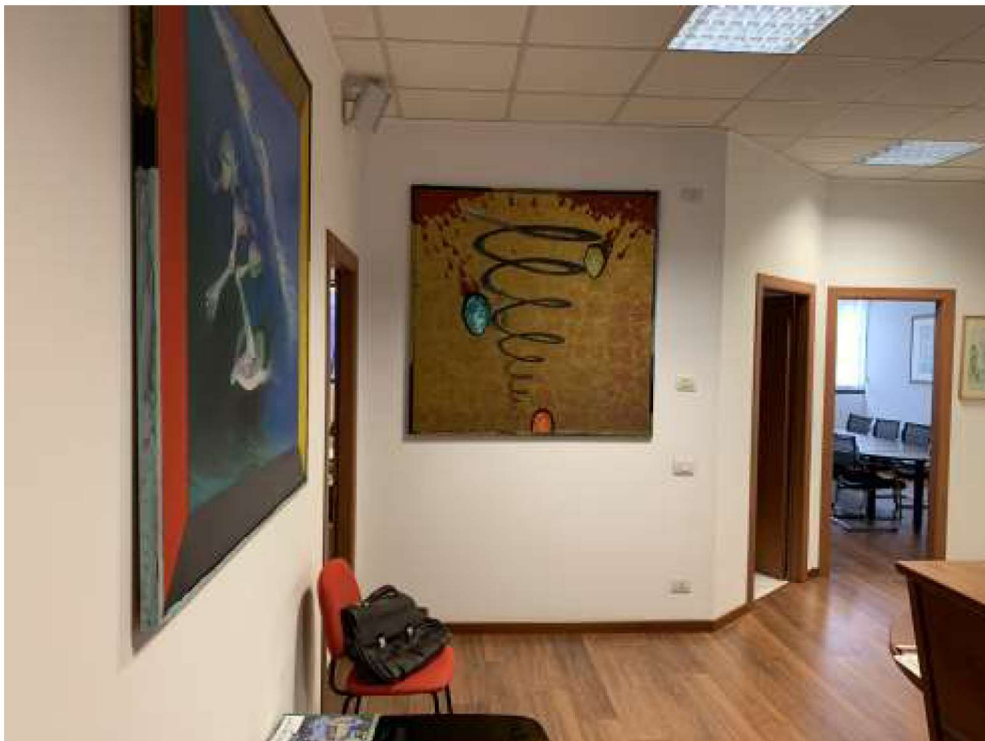


Fig.6

**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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:russos3@libero.it)





Fig.19

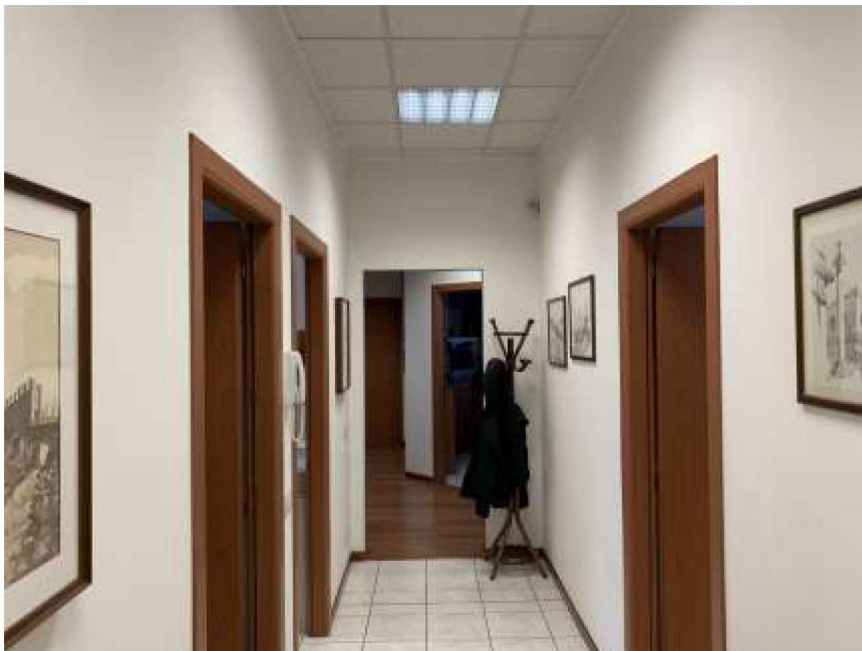


Fig.20

**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](mailto:russos3@libero.it)





Fig.21

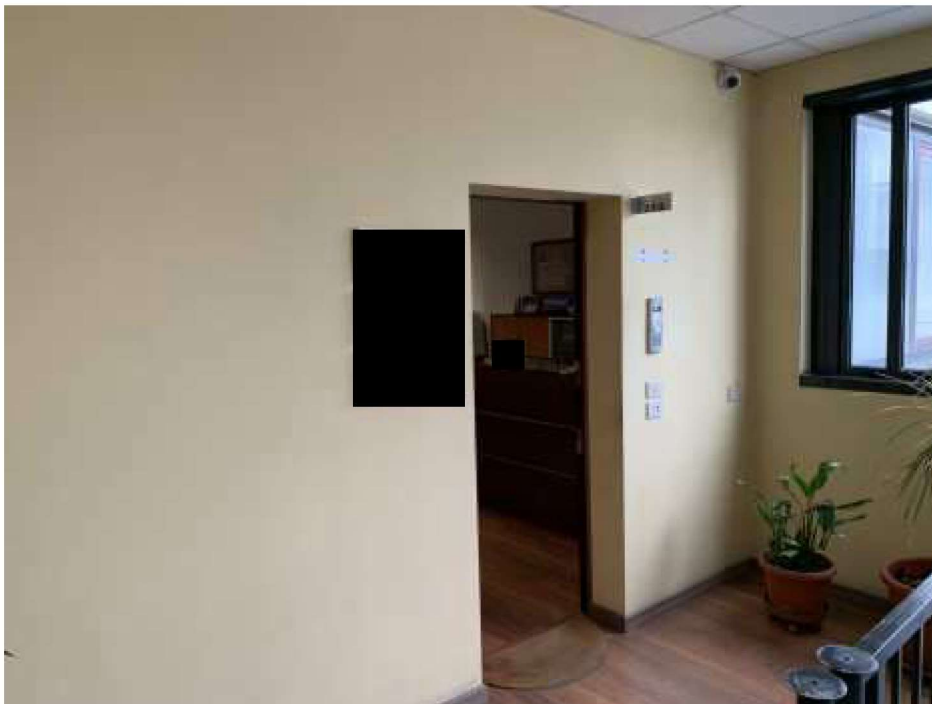


Fig.22

**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](mailto:russos3@libero.it)





Fig.23

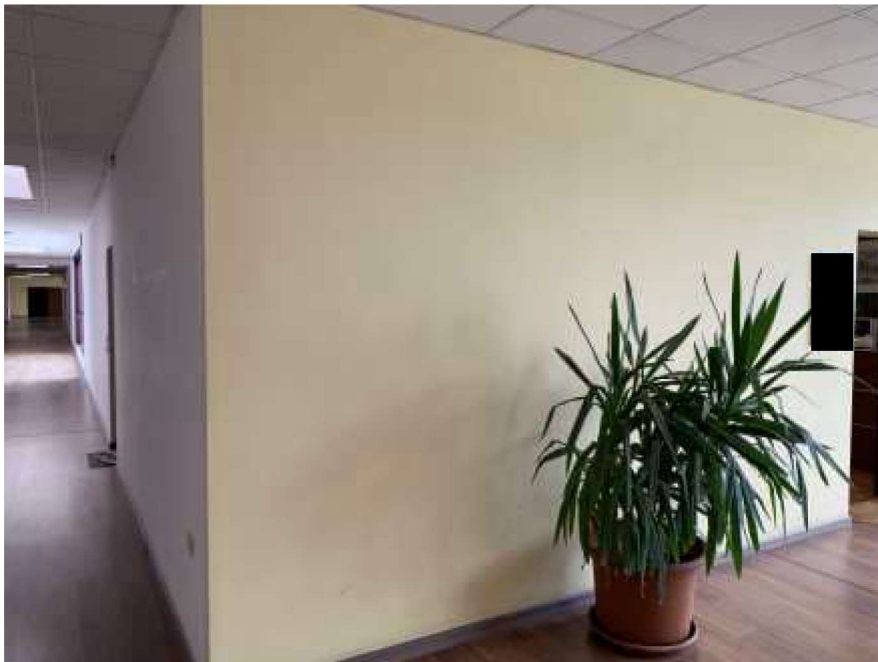


Fig.24

**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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:russos3@libero.it)





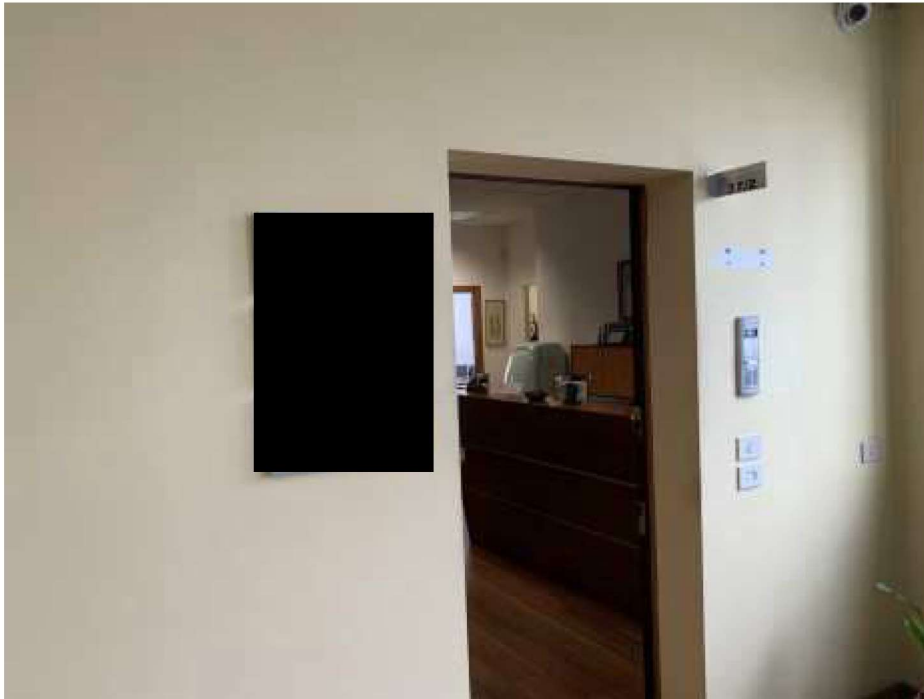


Fig.31



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](mailto: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](mailto:russos3@libero.it)



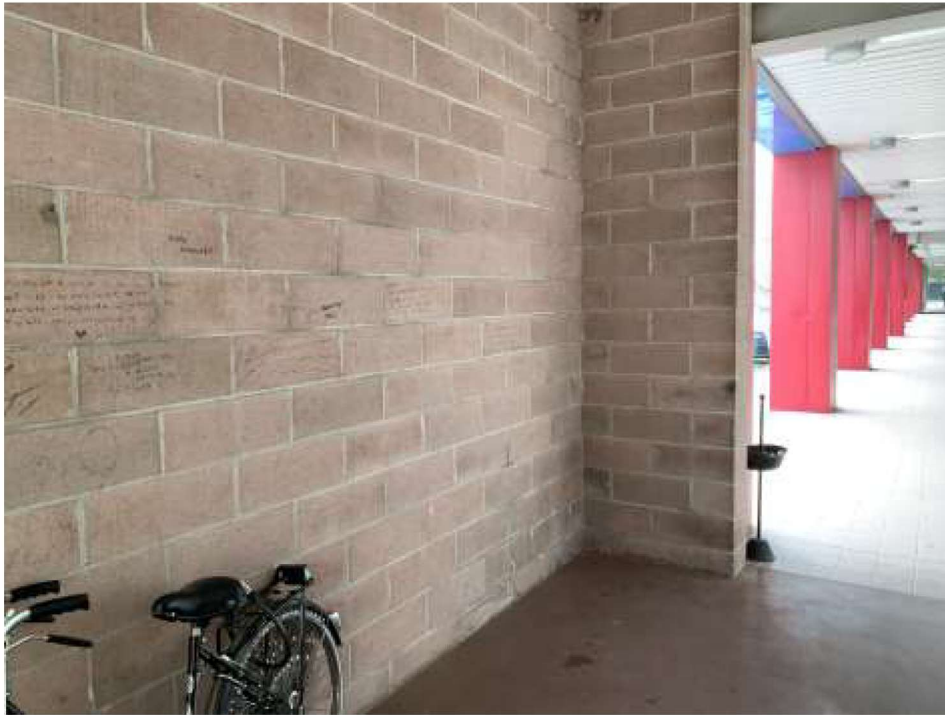


Fig.35



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](mailto: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](mailto:russos3@libero.it)

