

# **Tribunale di Venezia**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Condominio "VESPUCCI 1"**

contro: 

N° Gen. Rep. **376/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19-09-1923**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Appartamento e garage  
in condominio, attualmente privi dei  
requisiti di agibilità.**

**Esperto alla stima:** Geom. Christian dott.Tosato  
**Codice fiscale:** TSTCRS75R14L736E  
**Partita IVA:** 03304490273  
**Studio in:** Galleria Teatro Vecchio 15 - 30172  
Mestre - Venezia  
**Telefono:** 041.5347795  
**Email:** christian.tosato@gmail.com  
**Pec:** christian.tosato@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Viale Amerigo Vespucci, 48 - Mestre - Venezia (VE) – 30173

**Descrizione generica:** Appartamento e garage in condominio, attualmente privi dei requisiti di agibilità.

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento e garage in condominio, attualmente privi dei requisiti di agibilità.

**Corpo 001:** Mestre - Venezia, Viale Amerigo Vespucci, 48

### Quota e tipologia del diritto:

**1/2 di** [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Amerigo Vespucci, 48  
Mestre - Venezia - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:  
comunione - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul  
debitore: l'esecutato risulta coniugato con [REDACTED] [REDACTED], con  
matrimonio contratto in [REDACTED] [REDACTED]. Nel certificato rilasciato dal Comune di  
Venezia non risultano annotazioni.

Nell'atto di compravendita del 2018 gli acquirenti, oggi esecutati,  
dichiararono di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni,  
anche secondo le vigenti leggi di propria nazionalità.

**1/2 di** [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Viale Amerigo Vespucci, 48  
Mestre - Venezia - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale:  
comunione - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul  
debitore: l'esecutata risulta coniugata con [REDACTED] [REDACTED], con matrimonio  
contratto in [REDACTED] [REDACTED]. Nel certificato rilasciato dal Comune di Venezia non  
risultano [REDACTED] annotazioni.

Nell'atto di compravendita del 2018 gli acquirenti, oggi esecutati,  
dichiararono di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni,  
anche secondo le vigenti leggi di propria nazionalità.



## Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di I.N.P.S. - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**; Importo ipoteca: € 296.000,00; Importo capitale: € 148.000,00; A rogito di Notaio BARTOLUCCI STEFANO in data 15/05/2018 ai nn. 22479/8387; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/05/2018 ai nn. 17088/2930; Note: Dati estesi del soggetto a favore per come riportati nella sezione C: Denominazione o ragione sociale ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE - I.N.P.S. - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 80078750587 Domicilio ipotecario eletto VENEZIA DORSODURO N.3519/I.
- **PIGNORAMENTO** a favore di Condominio "Vespucci 1" contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 09/12/2022 ai nn. 6667/2022 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/01/2023 ai nn. 1505/1127; Dati estesi del soggetto a favore per come riportati in sezione C: Denominazione o ragione sociale CONDOMINIO VESPUCCI 1 - Sede VENEZIA (VE) - Codice fiscale [REDACTED].

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€145.500,00**

Diconsi **Euro centoquarantacinquemila cinquecento // 00 cent.**



# Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

**Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.**

## Quesiti:

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento - **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 offerti;
4. 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 della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano 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:
  - 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  - 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. 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 a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni 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 e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta 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 vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



## **Premessa:**

In ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E., esperiti i sopralluoghi presso i beni oggetto di esecuzione, svolte tutte le ulteriori indagini ritenute necessarie presso gli Uffici della P.A.: Agenzia delle Entrate di Venezia, Agenzia del Territorio di Venezia, Conservatoria dei registri immobiliari di Venezia, Ufficio Tecnico di Venezia, lo scrivente tecnico Geom. Tosato dott. Christian si pregia esporre la seguente perizia di stima dei beni oggetto di esecuzione.



Beni in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **Mestre**  
Viale Amerigo Vespucci, 48

**Lotto: 001 - Appartamento e garage in condominio, attualmente privi dei requisiti di agibilità.**

### **Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

### **Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

#### **Esecutati:**

██████████ ██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: Via Amerigo Vespucci, 48 Mestre - Venezia Regime Patrimoniale: comunione  
Data Matrimonio: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: l'esecutato risulta coniugato con ██████████ ██████████, con matrimonio contratto in ██████████ ██████████. Nel certificato rilasciato dal Comune di Venezia non risultano annotazioni.

Nell'atto di compravendita del 2018 gli acquirenti, oggi esecutati, dichiararono di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, anche secondo le vigenti leggi di propria nazionalità.

██████████ ██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: Viale Amerigo Vespucci, 48 Mestre - Venezia Regime Patrimoniale: comunione  
Data Matrimonio: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: l'esecutata risulta coniugata con ██████████ ██████████, con matrimonio contratto in ██████████ ██████████. Nel certificato rilasciato dal Comune di Venezia non risultano annotazioni.

Nell'atto di compravendita del 2018 gli acquirenti, oggi esecutati, dichiararono di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, anche secondo le vigenti leggi di propria nazionalità.



## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento di civile abitazione al piano primo con garage al piano terra, inseriti all'interno di edificio condominiale di cinque piani, otto appartamenti, ubicato in Mestre - Venezia, Viale Amerigo Vespucci, 48. Per i motivi meglio indicati nel successivo paragrafo, allo stato attuale ne l'appartamento ne il garage godono dei requisiti minimi per l'ottenimento della agibilità.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Identificativo corpo: 001.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Mestre - Venezia, Viale Amerigo Vespucci, 48. Fa parte del lotto anche il garage annesso C/06

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Amerigo Vespucci, 48 Mestre - Venezia - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: l'esecutato risulta coniugato con [REDACTED] [REDACTED], con matrimonio contratto in [REDACTED] [REDACTED]. Nel certificato rilasciato dal Comune di Venezia non risultano annotazioni.

Nell'atto di compravendita del 2018 gli acquirenti, oggi esecutati, dichiararono di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, anche secondo le vigenti leggi di propria nazionalità.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Viale Amerigo Vespucci, 48 Mestre - Venezia - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: l'esecutata risulta coniugata con [REDACTED] [REDACTED], con matrimonio contratto in [REDACTED] [REDACTED]. Nel certificato rilasciato dal Comune di Venezia non risultano annotazioni.

Nell'atto di compravendita del 2018 gli acquirenti, oggi esecutati, dichiararono di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, anche secondo le vigenti leggi di propria nazionalità.





**Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il 08/03/1983 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il 01/11/1990 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- **foglio 140, particella 440, subalterno 6**, scheda catastale VE0016310 in atti dal 22/02/2018, indirizzo VIA AMERIGO VESPUCCI, piano 1, comune Venezia, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 111 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 108 m<sup>2</sup>, rendita € 761,70

Intestazione:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il 08/03/1983 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il 01/11/1990 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- **foglio 140, particella 440, subalterno 19**, scheda catastale prot. 3112 del 14/06/1969, indirizzo VIA AMERIGO VESPUCCI, piano T, comune Venezia, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 28 m<sup>2</sup>, rendita € 197,39

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale dell'appartamento risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ma dovrà essere aggiornata in ragione di quanto riportato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia del bene.

La planimetria catastale del garage risulta errata nella misura in cui l'altezza interna risulta di m.2,03/5 ca. essendo invece dichiarata di m.2,20.

I costi di regolarizzazione catastale si considerano assorbiti nei costi di regolarizzazione amministrativa di seguito esaminati.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Docfa

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale



## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1. **Licenza edilizia n.200/68**

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Fabbricato ad uso civile abitazione in Mestre

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1968 al n. di prot. 5401

Rilascio in data 22/05/1968 al n. di prot. 200/68

Abitabilità/agibilità in data 18/08/1969 al n. di prot. 1237

Numero pratica: 2. **Concessione in sanatoria 28400**

Intestazione: Condomino Vespucci

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Trasformazione ex garage al P.T. in locale contatori e centrale termica condominiale, modifiche forometriche parti condominiali canna fumaria C.T. in difformità Lic.Ed.200/68

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/09/1986 al n. di prot. 51119/28400/00

Rilascio in data 30/05/1995 al n. di prot. 51119/28400/00

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3. **Concessione in sanatoria 28793**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ristrutturazione per costituzione di due unità immobiliari da una sola licenziata, nonché modifiche prospettica e forometrica.

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/09/1986 al n. di prot. 51556/28793/00

Rilascio in data 30/04/1993 al n. di prot. 51556/28793/00

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Stando al contenuto degli elaborati grafici allegati alla domanda, il presente condono riguardava la realizzazione del garage al piano terra in difformità rispetto al progetto originario del 1969.

Numero pratica: 4. **SCIA in sanatoria 1089/2018**

Intestazione: [REDACTED] - [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Regolarizzazione difformità dell'appartamento rispetto al progetto originario del 1968.

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 19/02/2018 al n. di prot. 1089/2018

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si richiama quanto meglio specificato nel sotto-capitolo relativo alla verifica della regolarità edilizia.



#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ad un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto raffigurato nella SCIA in sanatoria depositata nell'anno 2018 (in procinto della vendita a favore degli odierni esecutati), si è riscontrato che la larghezza della portafinestra della cucina è stata indicata negli elaborati grafici di misura non corrispondente alla realtà: m.1,50 dichiarati nel grafico allegato alla SCIA, m.1,00 misurati in loco.

La dimensione reale del foro architettonico in questione non consente di raggiungere la superficie areo illuminante necessaria per l'agibilità della cucina, tenuto peraltro conto delle restrizioni di calcolo imposte dalla circolare RV 13/'97. E ciò anche in difformità rispetto all'istruttoria all'epoca svolta dall'Amministrazione Comunale che aveva dichiarato il rispetto dei rapporti areo illuminanti.

Per ottenere l'agibilità del locale in questione si rende necessario ripristinare il corretto rapporto tra superficie areo illuminante del foro e superficie del locale, che deve essere non inferiore ad 1/8.

Sono ipotizzabili: l'allargamento del foro portafinestra per la misura di qualche centimetro per lato (con conseguente sostituzione del serramento), ovvero lo spostamento della parete di divisione tra ingresso e cucina per la riduzione della superficie di tale vano.

In entrambi i casi si prospetta la necessità di presentare presso l'amministrazione locale una pratica di sanatoria edilizia che contempra anche opere di adeguamento. Con tale pratica si potranno regolarizzare anche le modeste difformità di misura interna riscontrate tra stato attuale dei luoghi ed ultima SCIA in sanatoria.

Il garage al piano terra, sebbene condonato per le modifiche apportate rispetto al progetto originario del 1968, presenta una altezza interna di m.2,03/5 che non rispetta l'altezza minima di m.2,20 prescritta per i garage dall'articolo 37.2 del RE locale.

L'agibilità di tale vano per l'uso a garage (al momento non richiesta e non presente) è quindi subordinata al parere discrezionale dell'amministrazione comunale all'esito di specifica istanza da presentare.

Essendo gli avvolgibili delle portefinestre bloccati, non si è potuta verificare la dimensione dei relativi poggiali.

Nella SCIA in sanatoria depositata nel 2018 non si fa menzione delle controfinestre in alluminio che realisticamente sono state installate successivamente alla costruzione dell'edificio.

La presente analisi non riguarda le parti dello stabile che hanno rilevanza di carattere condominiale.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria, adeguamento cucina o foro portafinestra, richiesta agibilità garage. Onorari professionali, accessori di Legge, diritti, probabili sanzioni, costi presunti delle opere, IVA

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia



#### **4.1.2 Conformità urbanistica:**

Non necessario per la seguente perizia

#### **Descrizione:**

Appartamento di civile abitazione al piano primo con garage al piano terra, inseriti all'interno di edificio condominiale di cinque piani, otto appartamenti, ubicato in Mestre - Venezia, Viale Amerigo Vespucci, 48.

L'appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno con antibagno, ripostiglio, due poggianti rivolti a nord e sud.

In sede di sopralluogo non si sono potuti visionare i poggianti in quanto gli avvolgibili elettrici di accesso risultavano bloccati.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e dipinti di bianco.

Nel soggiorno una parete è rivestita da decoro adesivo. Due pareti di una cameretta risultano rivestite verso l'interno da un placcaggio in cartongesso con probabile materiale isolante retrostante.

Bagno e antibagno sono rivestiti in piastrelle piuttosto recenti, frutto di una probabile ristrutturazione. In cucina le pareti sono rivestite con piastrelle più datate. Pavimenti in piastre di marmo in tutte le stanze tranne che nel bagno e antibagno dove ci sono piastrelle da cm.40x40 più recenti.

Porte interne impiacciate datate. Portoncino di ingresso blindato. Finestre con telaio in legno di douglas e vetro singolo con controfinestre in alluminio anodizzato e vetro singolo. Tra i due serramenti sono presenti avvolgibili di plastica.

In bagno sono presenti WC, bidet, lavello, box doccia, tutti apparentemente recenti.

L'appartamento è dotato degli ordinari impianti che tuttavia risultavano chiusi al momento del sopralluogo e dei quali pertanto non si è potuta verificare il funzionamento. Riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa dotati di elettrovalvole e contabilizzatori.

Il condomino è dotato di ascensore.

Si rende necessaria una ridipintura integrale delle pareti interne, la sostituzione dei serramenti interni ed esterni datati. Gli impianti non sono stati verificati ma ad un esame superficiale appare necessario una generale manutenzione per adeguarsi agli odierni standard abitativi.

Per i motivi meglio indicati nel successivo paragrafo, allo stato attuale ne il garage godono dei requisiti minimi per l'ottenimento della agibilità.

Superficie complessiva di circa mq 139,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968-69

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80/2 l'appartamento; m. 2,03/5 il garage

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Dall'esame generale esteriore dell'immobile non si ravvisa l'esigenza di interventi urgenti, salvo per il soffitto di alcuni poggianti che appare interessato da infiltrazioni di acqua meteorica, da monitorare. Alcune piastrelle del rivestimento esterno risultano in fase di distacco.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Conformemente ai comparabili, si assume come consistenza di calcolo la superficie catastale totale della unità

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo unitario
Superficie catastale totale appartamento.	superf. esterna lorda	111,00	1,00	111,00	€ 1.269,00
Superficie catastale garage.	superf. esterna lorda	28,00	0,50	14,00	€ 1.269,00
		<b>139,00</b>		<b>125,00</b>	

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: ██████████ proprietario ante ventennio al 29/01/2000 . In forza di atto di compravendita.

Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ dal 29/01/2000 al 18/12/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO Venezia, in data 10/05/2000, ai nn. 5/582; trascritto a Venezia, in data 31/12/2002, ai nn. 44104/29955.

Proprietario: ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ dal 18/12/2015 al 15/05/2018 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Venezia, in data 30/03/2016, ai nn. 951/9990/16; trascritto a Venezia, in data 19/05/2016, ai nn. 15559/10612.

Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ dal 15/05/2018 ad oggi (attualei proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Stefano BARTOLUCCI, in data 15/05/2018, ai nn. 22478/8386; trascritto a Venezia, in data 24/05/2018, ai nn. 17086/11843.



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Viale Amerigo Vespucci, 48 **Libero**

Note: In risposta a quanto richiesto dallo scrivente CTU in data 15 giugno 2023 prot. 118766, dalle interrogazioni effettuate presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati da parte degli esecutari come DANTE CAUSA contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione.

## **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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

#### **6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

#### **6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

#### **6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di I.N.P.S. - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 296.000,00; Importo capitale: € 148.000,00 ; A rogito di Notaio BARTOLUCCI STEFANO in data 15/05/2018 ai nn. 22479/8387; Iscritto/trascritto a Venezia in data 24/05/2018 ai nn. 17088/2930 ; Note: Dati estesi del soggetto a favore per come riportati nella sezione C: Denominazione o ragione sociale ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE - I.N.P.S. - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 80078750587 Domicilio ipotecario eletto VENEZIA DORSODURO N.3519/I.



### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Condominio "Vespucci 1" contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 09/12/2022 ai nn. 6667/2022 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/01/2023 ai nn. 1505/1127; Dati estesi del soggetto a favore per come riportati in sezione C: Denominazione o ragione sociale CONDOMINIO VESPUCCI 1 - Sede VENEZIA (VE) - Codice fiscale [REDACTED].

### 6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

### 6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

## 6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

### **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:

**Spese ordinarie annue** di gestione dell'immobile: €2.400,00, oltre alla quota per i consumi volontari di riscaldamento.

**Spese straordinarie di gestione** dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €323,36

**Spese condominiali scadute degli ultimi due anni**, non pagate alla data odierna €4.846,44.

**Millesimi** di proprietà:

- proprietà generale 142,70
- scale 141,85
- ascensore 80,00
- impianto termico e contabilizzazione 142,35
- consumi involontari riscaldamento 146,06

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

L'appartamento non è allo stato accessibile a persona in carrozzina ma si presta ad un adattamento modificando il servizio igienico ed il distributivo in zona disimpegno e antibagno.

**Avvertenze ulteriori:** Per migliore precisazione si allega l'informativa consegnata dall'Amministratore Condominiale pro tempore.



## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione che l'immobile oggetto di stima è di caratteristiche ordinarie e che risulta pertanto possibile reperire un sufficiente numero di comparabili reali nell'area in esame, si procede alla stima con il metodo del confronto diretto di mercato. Si allega tabella di stima MCA dettagliata, dove sono indicati in maniera esplicita i comparabili rinvenuti e i calcoli svolti per la stima del più probabile valore di mercato del bene.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Venezia – Mestre;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: VENEZIA Comune: VENEZIA Fascia/zona: Suburbana / MESTRE SEMICENTRALE Codice zona: E19 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Valori in €/m<sup>2</sup>:

- Abitazioni civili in condizioni Normale da 1400 a 1600
- Abitazioni civili in condizioni Ottimo da 1750 a 2250
- Abitazioni civili in condizioni Scadente da 1100 a 1300
- Abitazioni di tipo economico in condizioni Ottimo da 1600 a 2050
- Abitazioni di tipo economico in condizioni Normale da 1350 a 1500
- Ville e Villini in condizioni Ottimo da 1800 a 2250
- Ville e Villini in condizioni Normale da 1450 a 1700;

Altre fonti di informazione: Nella tabella di stima allegata sono indicati espressamente i sei comparabili reali (scelti tra i dieci rinvenuti) utilizzati come confronto per la stima del bene..

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.625,00. In considerazione che l'immobile oggetto di stima è di caratteristiche ordinarie e che risulta pertanto possibile reperire un sufficiente numero di comparabili reali nell'area in esame, si procede alla stima con il metodo del confronto diretto di mercato. Si allega tabella di stima MCA dettagliata, dove sono indicati in maniera esplicita i comparabili rinvenuti e i calcoli svolti per la stima del più probabile valore di mercato del bene.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore</b>
Superficie catastale totale appartamento.	111,00	€ 1.269,00	€ 140.859,00
Superficie catastale garage.	14,00	€ 1.269,00	€ 17.766,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 158.625,00</b>





**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 2%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per  
assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.172,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o  
catastale: € 10.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento e garage non sono  
divisibili in natura e non possono essere venduti separatamente.  
Costi di cancellazione oneri e formalità: € 297,00

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova: **€ 145.500,00**

**Diconsi Euro centoquarantacinquemila cinquecento // 00 cent.**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Indice di prestazione energetica: 174,47 kWh/m<sup>2</sup> anno  
Note: Indice di prestazione energetica: Si allega l'Attestato di  
Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita del 2018  
e tutt'ora in corso di validità.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento e garage non sono divisibili in  
natura e non possono essere venduti separatamente.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) Certificati anagrafici esecutati;
- 2) Documentazione catastale dell'immobile attuale e storica;
- 3) Estratto dai titoli edilizi forniti dal Comune di Venezia;
- 4) Copia dei titoli di provenienza;
- 5) Formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile;
- 6) Esito della verifica sullo stato di occupazione del bene;
- 7) A.P.E.;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Tabella di stima del valore di mercato del bene;
- 10) Comunicazione dell'Amministratore.



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Gli esecutati comproprietari sono persone fisiche.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto</b>	001 - Appartamento e garage in condominio, attualmente privi dei requisiti di agibilità.
<b>Diritto reale staggito e Quota proprietà</b>	1/2 di ██████████ - Piena proprietà 1/2 di ██████████ - Piena proprietà
<b>Identificativo catastale</b>	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>1. ██████████ (CF ██████████) nato in ██████████ ( ) il ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████</p> <p>2. ██████████ (CF ██████████) nata in ██████████ ( ) il ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████</p> <p><b>foglio 140, particella 440, subalterno 6</b>, scheda catastale VE0016310 in atti dal 22/02/2018, indirizzo VIA AMERIGO VESPUCCI, piano 1, comune Venezia, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 111 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 108 m<sup>2</sup>, rendita € 761,70</p> <p><b>foglio 140, particella 440, subalterno 19</b>, scheda catastale prot. 3112 del 14/06/1969, indirizzo VIA AMERIGO VESPUCCI, piano T, comune Venezia, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 28 m<sup>2</sup>, rendita € 197,39</p>
<b>Valore</b>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 145.500,00</b></p> <p><b>Diconsi Euro centoquarantacinquemila cinquecento // 00 cent.</b></p>

Mestre - Venezia 12-07-2023

Il CTU Geom. Christian dott.Tosato

