

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **148/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Perizia di stima immobiliare

#### Lotto 01 – PORZIONE DI EDIFICIO BIFAMILIARE E GARAGE

**Esperto alla stima:** Arch. Chiara Scapin  
**Codice fiscale:** SCPCHR64S53F904B  
**Studio in:** VIA MONTE SANTO 9/A –  
30036 SANTA MARIA DI SALA  
**Telefono:** 041. 89.44.343  
**Email:** scapin@desarchi.it  
**Pec:** chiara.scapin@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** via Bissagola - MESTRE - Venezia (VE) - 30173

**Descrizione generica:**

Trattasi di porzione di casa bifamiliare con garage facente parte di un complesso edilizio di complessive 7 unità abitative con garages in interrato comune.

**Identificativo Lotto:**

01 - Porzione di edificio bifamiliare e garage in complesso residenziale

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di ..- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Intestazione ed individuazione catastale:**

CATASTO FABBRICATI

foglio 141, particella 2401, subalterno 12, (residenza)  
indirizzo VIA BISSAGOLA, piano T-1, comune VENEZIA,  
sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani,  
superficie 93, rendita € 447,02

..

CATASTO FABBRICATI

foglio 141, particella 2401, subalterno 5, (garage)  
indirizzo VIA BISSAGOLA, piano S1, comune VENEZIA,  
sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 4,  
consistenza 21 mq., superficie 24 mq., rendita € 117,13

La proprietà comprende anche la quota delle parti comuni dei percorsi d'accesso e della corsia dei garages sub. 1 (scoperto comune a tutti i sub) e sub. 3 (rampa, area manovra, locale pompe condominiale comuni a tutti i sub)

**Gravami e Oneri:**

**- DOMANDA GIUDIZIALE**

a favore di .. contro ..;  
Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA;  
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 13/05/2008  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/06/2008 ai nn. 19760/12186;

**- ATTO ESECUTIVO – DECRETO SEQUESTRO CAUTELATIVO**

a favore di .. e altri contro ..;  
Derivante da: ORDINANZA SEQUESTRO CAUTELATIVO;  
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 01/12/2009 ai nn. 3032/2009  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2009 ai nn. 41764/24842;



Note:

ORDINANZA DI SEQUESTRO EX ART.671 C.P.C. IN CORSO DI CAUSA TRIBUNALE DI VENEZIA R.G. 3032/2009 GIUDICE DOTT. CAMPAGNOLO.

**- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

a favore di I l. contro

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 13/05/2022 ai nn. 2668/2022  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2022 ai nn. 18360/13145;

- Descrizione onere: **COSTITUZIONE DI VINCOLO**; A rogito di ERNESTO MARCIANO in data 03/09/2004 ai nn. 31276; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/09/2004 ai nn. 35339/22218;

Note:

Vincolo di non ulteriore edificabilità fino a variazione dello strumento urbanistico.

**- IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di UNICREDIT s.p.a. contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO;

Importo ipoteca: € 800000; Importo capitale: € 400000;

A rogito di ALBERTO GASPAROTTI in data 13/07/2005 ai nn. 19373/9101;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/07/2005 ai nn. 30460/7476

**-IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di s.r.l. contro

Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 127920,94; A

rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 21/05/2009 ai nn. 1425/2009;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/09/2011 ai nn. 30270/5965;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€110.757,00**



## Sommario

---

Riassunto Perizia	pg. 2
Sommario	pg. 4
Quesito	pg. 5
Risposta al primo punto del quesito	pg. 6
Risposta al secondo punto del quesito	pg. 6
Risposta al terzo punto del quesito	pg. 6
Risposta al quarto punto del quesito	pg. 9
Risposta al quinto punto del quesito	pg. 13
Risposta al sesto punto del quesito	pg. 13
Risposta al settimo punto del quesito	pg. 14
Risposta all'ottavo punto del quesito	pg. 14
Risposta al nono punto del quesito	pg. 17
Risposta al decimo punto del quesito	pg. 17
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pg. 17
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg. 17



## Quesito

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

Pag. 5

Arch. CHIARA SCAPIN – CTU TRIBUNALE DI VENEZIA nr.729

@: scapin@desarchi.it



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. allegghi 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 procedenti 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.





**Principali collegamenti pubblici:** collegamenti bus e tram verso il centro di Mestre (100 ml.), Collegamento tangenziale / Autostrada TS-MI (3 km), Stazione ferroviaria di Mestre con treni verso TS/MI/BO (5 km)

**Identificativo corpo:** PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) frazione: MESTRE, via Bissagola 18/5

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: (

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:**

**CATASTO FABBRICATI**

foglio 141, particella 2401, subalterno 12, (residenza)  
indirizzo VIA BISSAGOLA, piano T-1, comune VENEZIA,  
sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani,  
superficie 93, rendita € 447,02

**CATASTO FABBRICATI**

foglio 141, particella 2401, subalterno 5, (garage)  
indirizzo VIA BISSAGOLA, piano S1, comune VENEZIA,  
sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 4,  
consistenza 21 mq., superficie 24 mq., rendita € 117,13

La proprietà comprende anche la quota delle parti comuni dei percorsi d'accesso e della corsia dei garages sub. 1 (scoperto comune a tutti i sub) e sub. 3 (rampa, area manovra, locale pompe condominiale comuni a tutti i sub)

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di partizioni interne al sottotetto.

Regolarizzabili mediante:

Demolizione delle partizioni

demolizione delle partizioni:

vedi conformità edilizia

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





**Risposta al quarto punto del quesito**  
Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **ME 2000/12465**

Intestazione:

Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE

Per lavori:

DEMOLIZIONE, RISTRUTTURAZIONE E NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATI RESIDENZIALI

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Numero pratica: **PG 2006/85703**

Intestazione:

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: DEMOLIZIONE, RISTRUTTURAZIONE E NUOVA COSTRUZIONE - V.C.O. AL P.D.C. ME 2000/12465

Oggetto: variante in corso d'opera

Numero pratica: **PG 2006/0450206**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: V.C.O al P.D.C. 2006/85703

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 08/11/2006 al n. di prot. 0450206

Numero pratica: **PG 2006/0450191**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: VARIANTE AL P.D.C. PG 2006/85703 - SOSTITUZIONE RECINZIONE E CANCELLI CARRAI

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 08/11/2006 al n. di prot. 0450191

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

REALIZZAZIONE DI PARTIZIONI INTERNE ED IMPIANTI AL PIANO SOTTOTETTO CON INNALZAMENTO DELL'ALTEZZA MEDIA DI PIANO.

(vista la chiusura della porzione più bassa non è stato possibile verificare l'altezza minima del sottotetto che da una verifica esterna sembra risultare conforme a quanto autorizzato)

Regolarizzabili mediante:

DEMOLIZIONE DELLE NUOVE PARTIZIONI

DEMOLIZIONI DELLE PARTIZIONI IN CARTONGESSO E CONFERIMENTO A DISCARICA DEL MATERIALE (Cartongesso considerato Rifiuto Speciale)

Oneri Totali:

**€ 12.000,00**

Pag. 9

Arch. CHIARA SCAPIN – CTU TRIBUNALE DI VENEZIA nr.729

@: scapin@desarchi.it



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

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Regolatore Generale
<b>In forza della delibera:</b>	P.R.G. - VARIANTE PER LA TERRAFERMA APP. D.G.R.V. 3905 DEL 3.12.2004 E SUCC. DGRV 2141 DEL 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C" - SOTTOZONA "C2-9" soggetta a "strumento urbanistico attuativo obbligatorio" (di iniziativa pubblica) secondo il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEE)
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p>Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 10-11-15-16-61-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con C2_9.doc 5 parete finestrata, in relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1389/01 e n. 2291/01. Il mappale interessato rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017, così come individuati dalla Variante al P.A.T. approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020. L'area risulta interessata per la maggior parte dai vincoli di cui all'art. 157 del D. Lgs. n. 42/2004 (Beni Paesaggistici di Notevole Interesse Pubblico - Area a Rischio Archeologico). L'area inoltre ricade in minima parte all'interno della fascia di rispetto di 10m dalle Aree di interesse naturalistico - "Biotopo" di cui all'art. 24 delle N.T.A. del P.T.C.P., approvato con DGR n.1137 del 23.3.2010 (BUR n. 39 del 11.05.2010). Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii. Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica. L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a: - limitazione per la realizzazione di impianti eolici (art. 711); - limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m. (art. 707 c. 1,2,3,4); - limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711). C2_9.doc 6 Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n.</p>



	39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III " Aree di tipo misto". L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada". Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propria efficacia come Piano degli interventi. In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità Urbanistica:

Immobile sottoposto a vincolo di non ulteriore edificazione di cui alla scrittura privata fino a modifica dello strumento urbanistico a rogito notaio Marciano Ernesto in data 03-09-2004 rep. 31276

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE**

Oggetto della presente procedura è una porzione di edificio bifamiliare posto al civico 18/a di via Bissagola a Mestre, facente parte di un complesso edilizio composto per l'appunto da una bifamiliare, un piccolo condominio per quattro unità aventi in comune il piano interrato destinato a garages con la relativa rampa d'accesso e un'unità staccata oggetto di ristrutturazione.

L'unità immobiliare è catastalmente censita al N.C.E.U. del comune di Venezia al foglio 141 (già ME20) mappale 2401 sub. 12 (residenza) - sub. 5 (garage); la proprietà comprende anche la quota delle parti comuni dei percorsi d'accesso e della corsia dei garages sub. 1 (scoperto comune a tutti i sub) e sub. 3 (rampa, area manovra, locale pompe condominiale comuni a tutti i sub).

L'unità immobiliare si distribuisce ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno e camera al piano terra vano e sottotetto al piano primo; ha uno scoperto di circa 120 mq occupato in parte dai percorsi esterni e dai marciapiedi, in parte dal verde.

l'accesso pedonale avviene attraverso percorso su scoperto condominiale ( sub. 1).

L'edificio presenta un'impostazione semplice con pianta regolare e copertura a due falde con manto di coppi su struttura in legno lasciata a vista come per il solaio d'interpiano, fronti intonacati e colorati

Pag. 11

Arch. CHIARA SCAPIN – CTU TRIBUNALE DI VENEZIA nr.729

@: scapin@desarchi.it



con inserti in mattoni lavorati a vista.

Al piano interrato si trova il garage con annessa piccola zona cantina/magazzino collegato direttamente all'alloggio mediante scala interna e accessibile dalla rampa condominiale corrente lungo il confine nord del lotto (sub. 3).

Al piano primo il sottotetto risulta attualmente suddiviso impropriamente in disimpegno, due vani e un bagno; la parte più bassa del sottotetto è stata resa inaccessibile da pareti in cartongesso.

L'edificio si trova attualmente ad un grado di finitura avanzato per i locali del piano terra, con pavimentazione in quadrotte di ceramica, riscaldamento a termosifoni e bagno del piano terra completo di sanitari; non è presente la caldaia.

Al piano interrato sono presenti alla base della muratura rigonfiamenti dell'intonaco dovuti ad umidità di risalita.

L'area di proprietà di circa 120 m<sup>2</sup> è perimetrata da recinzione costituita da zoccolino in calcestruzzo e pannelli in rete metallica, i percorsi esterni sono in gres all'interno della proprietà e in masselli di calcestruzzo colorato nelle aree comuni.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .- Piena proprietà

Cod. Fiscale: C

Superficie complessiva di circa mq 115,00

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CIV. 18/A;

ha un'altezza utile interna di circa m. 270 per la porzione abitabile del piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini del calcolo della consistenza si è provveduto all'applicazione del D.P.R. 138/1998 calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità, al 30% la superficie delle terrazze /balconi/logge 35% la superficie dei sottotetti non abitabili e al 50% la superficie dei garage, stimando le superfici sulla base della documentazione rilevata e in base alle misurazioni a campione effettuate in loco. Nella valorizzazione dell'immobile è già stato considerato lo stato manutentivo dell'immobile e la richiesta del mercato locale per tali immobili.

Destinazione	Parametro Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZA - PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00	€ 1.700,00
PIANO SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	47,00	0,35	16,45	€ 1.700,00
GARAGE	sup lorda di pavimento	21,00	0,45	9,45	€ 1.700,00
<b>TOTALE</b>		<b>115,00</b>		<b>72,90</b>	

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Risposta al quinto punto del quesito**  
Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

l. dal 27/07/2000 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita

a rogito di CARLO VIANINI, in data 27/07/2000, ai nn. 56771;

trascritto a VENEZIA, in data 02/08/2000, ai nn. 23895/15753.

**Identificativo corpo: PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via Bissagola

Attualmente l'unità abitativa risulta libera.

**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:**

**- DOMANDA GIUDIZIALE**

a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 13/05/2008

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/06/2008 ai nn. 19760/12186;

**- ATTO ESECUTIVO – DECRETO SEQUESTRO CAUTELATIVO**

a favore di \_\_\_\_\_ e altri contro \_\_\_\_\_

Derivante da: ORDINANZA SEQUESTRO CAUTELATIVO;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 01/12/2009 ai nn. 3032/2009

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/12/2009 ai nn. 41764/24842;

Note:

ORDINANZA DI SEQUESTRO EX ART.671 C.P.C. IN CORSO DI CAUSA TRIBUNALE DI VENEZIA R.G. 3032/2009 GIUDICE DOTT. CAMPAGNOLO..

**- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 13/05/2022 ai nn. 2668/2022

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/05/2022 ai nn. 18360/13145

**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:**

Descrizione onere: **COSTITUZIONE DI VINCOLO**; A rogito di ERNESTO MARCIANO in data 03/09/2004 ai nn. 31276; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/09/2004 ai nn. 35339/22218;

Note:

Vincolo di non ulteriore edificabilità fino a variazione dello strumento



urbanistico.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

**IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di UNICREDIT s.p.a. contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO;

Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00;

A rogito di ALBERTO GASPAROTTI in data 13/07/2005 ai nn. 19373/9101;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/07/2005 ai nn. 30460/7476

**-IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di - - - - - contro ;

Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 127.920,94; A

rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 21/05/2009 ai nn. 1425/2009;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/09/2011 ai nn. 30270/5965

**6.2.2 Pignoramenti:**

Vedi punto 6.1.1

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Vedi punto 6.1.1

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Vedi punto 6.1.1

**6.3 Misure Penali:** Nessuna per quanto verificabile

**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:** da quanto verificabile l'immobile non risulta costituito in condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: =====**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: =====**

**Millesimi di proprietà: =====**

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO**

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**



Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato (comparabili) procedendo per assestamenti del valore al fine di evidenziarne le peculiarità specifiche dell'immobile valutando, in particolare sono stati considerati in maniera specifica:

- il tipo di costruzione
- il grado delle finiture
- la consistenza
- la vetustà e lo stato di manutenzione
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione rispetto ai fabbricati vicini
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- condizioni del mercato immobiliare in zona

Detta analisi verrà redatta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogitati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

### 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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Abitazioni in stabili di fascia media  
min 1485€/m<sup>2</sup> - med 1707€/m<sup>2</sup> - max 1929 €/m<sup>2</sup>

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m<sup>2</sup>): OMI AGENZIA ENTRATE  
zona Mestre periferia  
Abitazioni civili  
stato conservativo Ottimo  
min 1550€/m<sup>2</sup> - max 1950€/m<sup>2</sup>

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### **PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.930,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
RESIDENZA	47,00	€ 1.700,00	€ 79.900,00
PIANO TERRA			
PIANO SOTTOTETTO	16,45	€ 1.700,00	€ 27.965,00
GARAGE	9,45	€ 1.700,00	€ 16.065,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 123.930,00
Valore corpo	€ 123.930,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 123.930,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 123.930,00
Valore di stima	€ 123.930,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE	Abitazione di tipo civile [A2]	72,90 m <sup>2</sup>	€ 123.930,00	€ 123.930,00

**8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00
---	-------------

**Costi di cancellazione oneri e formalità:****PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Altra limitazione – VINCOLO DI NON ULTERIORE EDIFICABILITA'	
Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA	
Trascrizione pregiudizievole - DOMANDA GIUDIZIALE	
Trascrizione pregiudizievole ATTO ESECUTIVO-DECRETO SEQUESTRO CONSERVATIVO	
Iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE	€ {
Trascrizione pregiudizievole – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	€
<b>Totale costi di cancellazione**:</b>	<b>€ * * *</b>

\*\* il calcolo riassuntivo che qui si presenta ha carattere meramente informativo e non vincolante. In caso di aggiudicazione del bene l'effettiva somma dovuta sarà calcolata direttamente dall'Agenzia delle Entrate.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 123.930,00
---	--------------

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

**Identificativo corpo: PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /





**Risposta al nono punto del quesito**  
Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
<b>PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE.</b>	<b>€ 123.930,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** Date le caratteristiche il bene non è comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**  
Elenco Allegati

- doc. 1) VISURA CAMERALE
- doc. 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- doc. 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visure
- doc. 4) ESTRATTO MAPPA
- doc. 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- doc. 6) TITOLI EDILIZI ABILITATIVI
- doc. 7) ISPEZIONI IPOTECARIE
- doc. 8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**  
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: **Vendita soggetta ad IVA**

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**  
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 - Porzione di edificio bifamiliare e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo PORZIONE DI CASA BIFAMILIARE E GARAGE:</b> 1/1 di l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>  <b>Residenza</b>  CATASTO FABBRICATI foglio 141, particella 2401, subalterno 12, indirizzo VIA BISSAGOLA, piano T-1, comune VENEZIA, sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 93, rendita € 447,02  <b>Garage</b>  CATASTO FABBRICATI foglio 141, particella 2401, subalterno 5,



	<p>indirizzo VIA BISSAGOLA, piano S1, comune VENEZIA, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 21, superficie 24, rendita € 117,13</p> <p>La proprietà comprende anche la quota delle parti comuni dei percorsi d'accesso e della corsia dei garages sub. 1 ( scoperto comune a tutti i sub) e sub. 3 (rampa, area manovra, locale pompe condominiale comuni a tutti i sub)</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>110.757,00€</b>

Data generazione:  
17-08-2023 19:08

L'Esperto alla stima  
**arch. Chiara Scapin**  
(documento firmato digitalmente)

