

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **288/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

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

**Lotto 1 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** Arch. Marika Barozzi  
**Codice fiscale:** BRZ MRK 75H46 L736S  
**Studio in:** via Motta 2 - 301473 Mestre  
**Telefono:** +39 041 3027177  
**Fax:** +39 041 3027177  
**Email:** info@marikabarozziarchitetto.it  
**Pec:** marika.barozzi@archiworldpec.it

---

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



## Riassunto Perizia

**Bene:** via Monte San Gabriele n. 13 - Mestre Venezia - Venezia (VE) - 30170

**Descrizione generica:** Abitazione in condominio

**Identificativo Lotto:** 1 - Abitazione

**Corpo Abitazione:** frazione: Mestre Venezia, via Monte San Gabriele n. 13

### Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Piena proprietà

Codice Fiscale [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato civile: coniugato

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Data matrimonio: [redacted]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]  
da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 06/12/2022 ai nn. 44684/31808;

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [redacted] a responsabilità limitata contro [redacted] debitore non datore di ipoteca: [redacted]  
da: concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 150.000,00. A rogito di Merone Giorgio in data 16/11/2004 ai nn. 140770/35648. Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2004 ai nn. 43208/9950. Note: si precisa che il soggetto creditore indicato nella presente formalità è stato liquidato e sostituito con l'attuale [redacted] Nota Bene.

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.084,86**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.743,20**

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277



## 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 precedente 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

marika barozzi architetto

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it – PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277



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 insolite, 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 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.

marika barozzi architetto

via Moita 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



## Premessa

Con disposizione del 28/02/2023, la sottoscritta arch. Marika Barozzi, con studio a Mestre Venezia, via Motta 2, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia n. 3181 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Venezia al n. 735, riceveva incarico dal Tribunale di Venezia, rappresentato dal G.I. Pitinari Sara, con invito a prestare giuramento di rito prima di procedere alle operazioni peritali. Prestava giuramento il giorno 06/03/2023 per mezzo di deposito telematico.

Il giorno 20/04/2023 si sono tenute le operazioni peritali ed i rilievi di rito presso l'unità oggetto di verifica congiuntamente con il custode nominato.

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277

Pag. 5  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl



Beni in Venezia (VE)  
Località/Frazione Mestre Venezia  
via Monte San Gabriele n. 13

### Lotto: 1 - Abitazione

#### 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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Residenza:

Stato civile: coniugato

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Data matrimonio:

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità si trova in zona centrale a Mestre, nel quartiere a ridosso della stazione dei treni. E' collocata al piano terzo del fabbricato con ingresso dalla scala comune al civico n. 13 di via Monte San Gabriele. Il condominio ove è collocato è costituito complessivamente da 6 unità residenziali con relative pertinenze al piano terra, si sviluppa su 4 piani fuori terra e presenta una porzione di scoperto recintato. La zona è servita da numerose linee dei mezzi di trasporto cittadino principalmente da e per Venezia centro storico ma anche con destinazioni periferiche, dista a qualche minuto a piedi dalla stazione ferroviaria di Mestre e gode di tutti i servizi presenti nel quartiere (bar, ristoranti, negozi di alimentari, farmacie). La zona centrale di Mestre (Piazza Ferretto) dista a poco più di 15 minuti a piedi.

**Caratteristiche zona:** centrale degradata.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di prima necessità (supermercati, farmacie) (100 m), Scuole (1

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



km).

**Caratteristiche zone limitrofe:** Stazione dei treni.

**Importanti centri limitrofi:** Mestre centro storico.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Mestre centro storico, Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per Venezia 100 m

**Identificativo corpo:** Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Mestre Venezia, via Monte San Gabriele n. 13

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato civile: coniugato

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Data matrimonio: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: informazioni di stato civile reperite presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Venezia in data 10/08/2023 n. cert prot. ANPR1397882899 – n. cert. 6748992 e n. 6748991.

L'esecutato è cittadino italiano iscritto all'AIRE.

Nell'estratto di matrimonio n. 6748992 fornito dall'ufficio Anagrafe del Comune di Venezia non vi è nessun riferimento allo stato patrimoniale. Nella visura catastale viene indicato lo stato patrimoniale in separazione dei beni.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 138, particella 1945, subalterno 5, scheda catastale n. VE0114364 del 07/06/2004, indirizzo via Monte San Gabriele 13, piano 4, comune Venezia, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 93,00, rendita € 585,92.

Derivante da: variazione del 07/06/2004 pratica n. VE0114364 per modifiche forometriche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: con riferimento alla planimetria catastale n. VE0114364 del 07/06/2004 si rilevano lievissimi scostamenti nella rappresentazione di alcune forometrie esterne, purtuttavia tali da non incidere sulla conformità catastale e la rendita assegnata.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277



## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 165/52.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 06/03/1952 al n. di prot. ---

Rilascio in data 22/03/1952 al n. di prot. 03451/965

NOTE: in fase di accesso agli atti non è stata reperita l'agibilità del fabbricato.

Numero pratica: 35755

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: difformità per variazioni forometriche e prospettiche nonché diversa altezza interna utile nei locali al piano terra (magazzino) e nell'alloggio in difformità dalla licenza edilizia n. 165/52.

Presentazione in data 24/03/1987 al n. di prot. ---

Rilascio in data 19/10/1991 al n. di prot. ---

L'importo è stato saldato? SI.

Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: le oblazioni risultano pagate. A seguito del condono edilizio non è stata presentata richiesta di rilascio di abitabilità/agibilità.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nonostante l'unità sia stata regolarizzata dal condono edilizio, il rilievo effettuato all'interno dell'abitazione restituisce difformità in alcune misure interne che non corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati grafici del condono. Negli elaborati grafici del condono edilizio la finestra del bagno è in posizione difforme da quanto rilevato oggi e all'interno del disimpegno si rileva un pilastro che non viene rappresentato negli elaborati grafici del condono edilizio. Per quanto riguarda il magazzino al piano terra si rilevano anche per esso difformità nelle misure interne. Il condono edilizio non esplicita le altezze interne dell'abitazione e del magazzino; in assenza di questa informazione si ritiene che le altezze legittimate siano quelle indicate in fase di rilascio della licenza edilizia n. 165/52. Con esclusivo riferimento alle altezze da licenza edilizia è possibile confermarne la conformità per l'appartamento ma non per il magazzino di pertinenza per cui si rileva un'altezza interna di 1,94 m contro i 2,00 m legittimati.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitettura.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277



Regolarizzabili mediante: SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria

Onorario stimato del professionista incaricato: € 2.000,00

Sanzione stimata: € 2.000,00

Diritti di segreteria: € 250,00

Oneri Totali: € 4.250,00

Note: si precisa che l'onorario del professionista incaricato viene stimato e potrebbe variare da soggetto a soggetto. La sanzione stimata tiene in considerazione il fatto che il magazzino non presenta l'altezza interna regolamentare e che a seguito di richiesta di sanatoria potrebbe elevare l'importo da pagare in ottemperanza all'art. 34 del DPR 380/01 (sanzione alternativa alla demolizione)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03/12/2004 e DGRV n. 2141 del 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	B.2.1 - Zona residenziale di completamento
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	PRG variante per la terraferma art. 8.4 delle NTA
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	1,20 mq/mq
<b>Altezza massima ammessa:</b>	19,50 m
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO

##### Note sulla conformità:

si precisa che le verifiche effettuate fanno esclusivo riferimento all'unità oggetto vendita. Per le verifiche di conformità urbanistica si rende necessaria l'analisi complessiva del fabbricato nella sua interezza. Non essendo oggetto di incarico la verifica della regolarità urbanistica dell'intero compendio e non avendo comunque la possibilità di procedere alle verifiche di tutte le parti comuni non è possibile attestarne la conformità rispetto al PRG.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione**

L'unità è costituita da un'appartamento al piano terzo composto da 2 camere, una cucina con poggiolo, un bagno, un disimpegno, un soggiorno ed un magazzino di pertinenza al piano terra. L'abitazione è collocata all'interno di un fabbricato realizzato nei primi anni '50. L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente dal vano scale comuni che non presenta ascensore.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Codice Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato civile: coniugato

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Data matrimonio [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,10**.

E' posto al piano: 3.

L'edificio è stato costruito nel: 1952.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: l'abitazione si trova in scarse condizioni generali. Le pareti interne presentano annerimenti, formazione di muffe e distacco della pittura in più punti. Il bagno risulta essere datato alla costruzione del fabbricato e mai rifatto. Gli impianti, per i quali non sono stati forniti certificati di conformità e/o rispondenza risultano datati. Gli infissi interni ed esterni risultano essere originari della costruzione e abbisognano di ammodernamento.

**Caratteristiche descrittive.****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** - condizioni: **da ristrutturare**

Solai

tipologia: **solai in laterocemento** - condizioni: **sufficienti**

Note: i solai non mostrano particolari problemi di sofferenza o lesioni, purtuttavia necessitano di manutenzione ordinaria finalizzata al loro risanamento.

Strutture verticali

materiale: **Telaio in c.a. e tamponamenti in laterizio** - condizioni:

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75146 L736S - p.iva 03416730277



**sufficienti**

Note: le murature perimetrali ed interne non mostrano particolari problemi di sofferenza o lesioni, purtuttavia necessitano di manutenzione ordinaria finalizzata al loro risanamento.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> - materiale: <b>legno</b> - protezione: <b>tapparelle</b> - materiale protezione: <b>plastica</b> - condizioni: <b>scarse</b> . Note: infissi in legno con vetro singolo e controfinestre esterne in alluminio anodizzato.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> - materiale: <b>legno e vetro</b> - condizioni: <b>scarse</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>pavimento veneziano</b> - condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> - materiale: <b>legno massello</b> - condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> - condizioni: <b>da normalizzare</b> - conformità: <b>da collaudare</b> . Note: per l'impianto elettrico non è stato esibito alcun certificato di conformità o idoneità e date le condizioni appurate in sopralluogo si ritiene possa non essere a norma.
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> - alimentazione: <b>metano</b> - rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> - condizioni: <b>scarse</b> - conformità: <b>da collaudare</b> . Note: per l'impianto del gas non è stato esibito alcun certificato di conformità o idoneità e date le condizioni appurate in sopralluogo si ritiene possa non essere a norma.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> - condizioni: <b>da normalizzare</b> - conformità: <b>da collaudare</b> . Note: per l'impianto idrico non è stato esibito alcun certificato di conformità o idoneità e date le condizioni appurate in sopralluogo si ritiene possa non essere a norma.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> - alimentazione: <b>metano</b> - rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> - diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> - condizioni: <b>da normalizzare</b> - conformità: <b>da collaudare</b> . Note: per l'impianto termico non è stato esibito alcun certificato di conformità o idoneità e date le condizioni appurate in sopralluogo si ritiene possa non essere a norma.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della consistenza verranno prese in considerazione le superfici commerciali. Le parti comuni alle due unità vengono valutate al pari di pertinenze esclusive con attribuzione del 50% a ciascuna unità (muratura a confine con le altre unità). Il magazzino viene considerato al 30% del valore in quanto locale accessorio non collegato all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso	sup lorda di pavimento	0	2,20	1,00	2,20	€ 1.100,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	13,71	1,00	13,71	€ 1.100,00
Cucina	sup lorda di pavimento	0	16,33	1,00	16,33	€ 1.100,00
Bagno	sup lorda di pavimento	0	4,54	1,00	4,54	€ 1.100,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	19,68	1,00	19,68	€ 1.100,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	18,48	1,00	18,48	€ 1.100,00
Magazzino al piano terra	sup lorda di pavimento	0	18,16	0,30	5,45	€ 1.100,00
			<b>93,10</b>		<b>80,39</b>	

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC marika\_barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277



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

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario ante ventennio** al 16/11/2004 . In forza di atto di compravendita a rogito di Argenti Giulio, in data 10/09/1986, ai nn. 85597, trascritto a Venezia, in data 16/09/1986, ai nn. 15425/11288.

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] dal 16/11/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Merone Giorgio, in data 16/11/2004, ai nn. 140769/35647, trascritto a Venezia, in data 22/11/2004, ai nn. 43207/26955.

**Identificativo corpo: Abitazione**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Monte San Gabriele n. 13

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2021 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile.

Registrato a Venezia il 23/03/2022.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2025.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03116730277



## 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:

#### 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 Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata contro [REDACTED] debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 150.000,00. A rogito di Merone Giorgio in data 16/11/2004 ai nn. 140770/35648. Iscritto/trascritto a Venezia in data 22/11/2004 ai nn. 43208/9950.

Note: si precisa che il soggetto creditore indicato nella presente formalità è stato liquidato e sostituito con l'attuale [REDACTED]

Nota Bene. Il calcolo delle somme per le cancellazioni delle formalità ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata specificatamente dall'Agenzia del Territorio (vedi Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.8/E del 04.03.2015)

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritti/trascritti a Venezia in data 06/12/2022 ai nn. 44684/31808.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

marika barozzi architetto

via Molta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75146 L736S - p.iva 03416730277



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:** € 850,00 (importo complessivo di gestione del condominio).

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 467,86.

Le informazioni circa la situazione contabile del condominio e dell'esecutato sono state comunicate dall'Amministratore di Condominio il giorno 31/07/2023.

**Millesimi di proprietà:** 158.

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** L'appartamento è al terzo piano e non sono presenti ascensori.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---**

**Avvertenze ulteriori:** il giorno 31/07/2023 l'amministratore di Condominio riferisce che è pendente una causa intentata dal condominio a carico di un condomino per il recupero della morosità.

marika barozzi architetto

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it – PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75146 L736S - p.iva 03416730277



**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

la stima viene effettuata con il metodo estimale comparativo, che consiste nel ricercare i valori medi delle unità della stessa area geografica, aventi simili caratteristiche dell'unità oggetto di stima.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: le abitazioni civili con caratteristiche simili, per periodo di costruzione, per stato di conservazione e ubicazione viene valutato con valore minimo di 1.100,00 €/mq e un valore massimo di 1.3430,00 €/mq.

I dati rilevati da OMI nel secondo semestre del 2022 restituiscono i seguenti valori: abitazioni di tipo economico allo stato normale, valore minimo di 1.400,00 €/mq ed un valore massimo di 1.800,00 €/mq; allo stato ottimo, valore minimo di 2.000,00 €/mq ed un valore massimo di 2.700,00 €/mq; abitazioni civili allo stato scadente, valore minimo di 1.200,00 €/mq ed un valore massimo di 1.400,00 €/mq.

Per la determinazione del valore unitario del bene, considerati i valori rilevati dall'OMI e i valori rilevati dal Borsino Immobiliare, nonché i valori medi del mercato immobiliare, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a €/mq 1.100,00.

**8.3.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.743,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	2,20	€ 1.100,00	€ 2.420,00
Camera	13,71	€ 1.100,00	€ 15.081,00
Cucina	16,33	€ 1.100,00	€ 17.963,00
Bagno	4,54	€ 1.100,00	€ 4.994,00
Camera	19,68	€ 1.100,00	€ 21.648,00
Camera	18,48	€ 1.100,00	€ 20.328,00
Magazzino al piano terra	5,45	€ 1.100,00	€ 5.995,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 88.429,00

marika barozzi architetto

via Molta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302.7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277



Scarse condizioni di manutenzione detrazione del 20.00%	€ -17.685,80
Valore corpo	€ 70.743,20
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 70.743,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.743,20
Valore di stima	€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	80,39 mq	€ 70.743,20	€ 70.743,20

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 10.611,48
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 467,86
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.250,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Abitazione**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**

Nota: gli oneri di cancellazione dell'ipoteca vengono calcolati sulla base del valore di stima. In fase di vendita all'asta il valore potrebbe subire delle variazioni.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.084,86
---	-------------

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC: marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 751146 1.736S - p.iva 03416730277



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

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

La ricerca dell'attestato di prestazione energetica è stata effettuata nella piattaforma della Regione Veneto. Alla data del 09/08/2023 non risultavano attestati depositati per l'unità oggetto di stima.

Indice di prestazione energetica: ---

Note sull'attestato di prestazione energetica: il costo per la redazione di un nuovo Attestato di Certificazione Energetica è di circa € 250,00 oltre oneri di legge. Preme sottolineare che il prezzo indicato è un valore medio di mercato e che non sussistendo vincoli su valori minimi per le competenze professionali il costo potrebbe subire variazioni anche significative.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

Allegato 1 - Verbale di giuramento;

Allegato 2 - Documentazione catastale:

2.1 - Estratto di mappa

2.2 - Planimetria catastale

2.3 - Visure storiche

Allegato 3 - Copia atto di compravendita;

Allegato 4 - Documentazione prodotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

Allegato 5 - Documentazione fotografica;

Allegato 6 - Ricevute delle spese sostenute.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277



**Regime fiscale della vendita:** la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad IVA.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - Abitazione
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Abitazione:</b> 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Abitazione:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 138, particella 1945, subalterno 5, scheda catastale n. VE0114364 del 07/06/2004, indirizzo via Monte San Gabriele 13, piano 4, comune Venezia, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 93,00 mq, rendita € 585,92
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>55.084,86 €.</b> Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>70.743,20 €</b>

Data generazione:  
07-08-2023 18:08

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marika Barozzi**

marika barozzi architetto

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC marika\_barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 751146 L736S - p.iva 03416730277

Pag. 19  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

