

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **70/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento piano primo e garage p. terra



Esperto alla stima: Arch. Paolo Novaselich
Studio in: Via Eraclea 5/h - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0039.345.5397926
Email: pnovas@me.com
Pec: paolo.novaselich@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al piano primo con garage

Ubicazione del bene: Via Lissa, 13 - Venezia (VE)

Descrizione generica: Appartamento di civile abitazione al piano primo

Quota e tipologia del diritto [REDACTED] - Pieni proprietari per la quota di ½ ciascuno

Gravami e Oneri:

- *Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] in data 15/12/2016 rep. 2821/2554 trascritto a Venezia il 27/12/2016 ai nn. 41569/7527; Importo ipoteca: € 127.500,00 - Importo capitale: € 85.000,00; Durata anni 20 (venti) - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*
- *Ipoteca della riscossione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED] in 24/06/2016 rep. 2410/11919 trascritto a Venezia il 26/06/2019 ai nn. 21799/3707; Importo ipoteca: € 150.028,54 - Importo capitale: € 75.014,27; - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*
- *Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Venezia del 29/03/2023 rep. 1288 trascritto a Venezia il 03/04/2023 ai nn10868/8179; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

Valore lotto:

Valore della quota pignorata di 1/1 al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova: €. 70.000,00



Indice

Quesito n. 1	<i>Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 2	<i>Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3	<i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3.1.	<i>Ubicazione</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3.2.	<i>Identificazione e regolarità catastale</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 4	<i>Regolarità urbanistica - descrizione</i>	<i>Pag.</i>	8
Quesito n. 5	<i>Stato di possesso, proprietà, provenienza</i>	<i>Pag.</i>	10
Quesito n. 6	<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>Pag.</i>	11
Quesito n. 7	<i>Spese di gestione e manutenzione – cause in corso</i>	<i>Pag.</i>	11
Quesito n. 8	<i>Valutazione dei beni</i>	<i>Pag.</i>	12
Quesito n. 8 bis	<i>Verifica classamento energetico</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 9	<i>Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 10	<i>Elenco Allegati</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 11	<i>I.V.A. ed imposta di registro</i>	<i>Pag.</i>	14
Quesito n. 12	<i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	<i>Pag.</i>	14



Premessa

Con ordinanza in data 29.05.2023, notificata a mezzo pec in data 30/05/2023, il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo con studio in San Donà di Piave (VE) via Eraclea n. 5/h, iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. 1750, Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di rapporto di valutazione nell'esecuzione pendente avanti il Tribunale di Venezia n. 70/23 e precisamente:

- in data 29/05/2023, il sottoscritto C.T.U., veniva incaricato di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione 70/2023;
- in data 31/05/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava il giuramento telematico di rito;
- in data 08/06/2023, il sottoscritto C.T.U., presentava a mezzo mail, al Comune di Venezia, richiesta di accesso atti e titoli edilizi e contestualmente richiedeva copia del titolo di provenienza al notaio rogante;
- in data 16/06/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava un primo accesso presso l'immobile pignorato al fine di prendere contatti per la futura ispezione con rilievo diretto e fotografico;
- in data 23/06/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava accesso presso l'archivio atti del Comune di Venezia per acquisire documentazione edilizia;
- in data 27/07/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava accesso presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode designato, procedendo all'ispezione dei luoghi e provvedendo ad un preciso rilievo diretto e fotografico degli stessi;
- in data 03/08/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava un terzo accesso presso l'immobile pignorato al fine di verificare i alcuni rilievi precedentemente effettuati;
- successivamente, il sottoscritto C.T.U., procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari ed esperti in compravendite di beni similari;

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di rapporto di valutazione sui seguenti quesiti:

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;*
- 8 b *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. *alleghi 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 30 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.*



Beni in Venezia - Mestre (VE)

Via Lissa civ. 13

Appartamento al piano primo con garage**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:**[REDACTED]
piena proprietà per la quota di ½ - in regime di separazione dei beni[REDACTED]
piena proprietà per la quota di ½ - in regime di separazione dei beni**Note:** in data 25/07/2023 è stata inoltrata a mezzo mail all'anagrafe/stato civile del Comune di Venezia una richiesta di certificazione ai fini della verifica dello stato patrimoniale; alla data del deposito della perizia non era ancora pervenuta risposta alcuna dal predetto ufficio.

Lo stato patrimoniale è stato pertanto desunto dall'atto di provenienza (allegato al sub. 15) ma non è stato accertato.

Risposta al terzo punto del quesito*Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari***3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Venezia - Mestre, località di terraferma del comune di Venezia, di cui rappresenta l'agglomerato urbano più popoloso. Il fabbricato pignorato è ubicato nella prima periferia, in adiacenza dell'uscita di via Miranese della tangenziale. La zona è prevalentemente residenziale con recenti interventi di ristrutturazione e riqualificazione. Negozi di prima necessità, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono tutti ubicati nel raggio massimo di 1000 mt.

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Lissa civ. 13 - Piano primo – appartamento di 4,5 vani con terrazzo e garage al piano terra.

Quota e tipologia del diritto:[REDACTED]
[REDACTED] – piena proprietà per la quota di ½
[REDACTED]
[REDACTED] – piena proprietà per la quota di ½**Eventuali comproprietari:** nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:** Comune di Venezia – Via Lissa 13
Foglio **138** - Mappale **1174** - Sub. **16** - Piano 1° - Cat. A/3 - Cl. 4 - Con. 4,5

Sup. 97 - rendita €. 439,48
 Foglio **138** - Mappale **1174** - Sub. **23** - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 6 - Con. 17
 Sup. 19 - rendita €. 129,06

Intestati:

[REDACTED]
 [REDACTED] – piena proprietà per la quota di ½
 [REDACTED]
 [REDACTED] – piena proprietà per la quota di ½

Note: la scheda catastale dell'appartamento, redatta nel 1962, appare sbiadita e di difficile lettura, il conteggio dei vani sembra non corrispondere allo stato di fatto in quanto manca l'indicazione del bagno, non risulta possibile distinguere le murature a sud/ovest e conseguentemente nemmeno la conformazione dei fori di prospetto; non risultano di facile lettura nemmeno le parti condominiali.

Per quanto sopra esposto, NON si dichiara la conformità catastale che dovrà essere ripristinata presentando un nuovo elaborato planimetrico catastale con la chiara indicazione dell'immobile e dei suoi vani oltre alla precisazione delle parti comuni.

Il costo stimato, comprensivo di onorari per il professionista incaricato, è pari a circa €. **1.500,00**

La scheda catastale del garage appare conforme.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica - Descrizione del bene - Consistenza

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 778/61
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
 Rilascio in data 07/07/1961 al n. di prot. 9157
 Abitabilità a partire dal 01/08/1962 rilasciata in data 27/07/1962 al n. 38587
- Numero pratica: 34414
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L.47/85)
 Per lavori: ristrutturazione ad uso garage sub. 23
 Presentazione in data 30/12/1986
 Rilascio in data 14/11/2001 al n. di prot. 67088/34414/00
- Numero pratica: 5679/2009
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: D.I.A.
 Per lavori: rifacimento e completamento recinzione
 Presentata in data 04/11/2009 al n. di prot. PG/2009/0463093

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito di rilievo diretto metrico e fotografico effettuato in data 27/07/2023 e 03/08/2023 con successiva restituzione grafica (vedi allegato al sub. 12) sono state riscontrate delle irregolarità configurabili in modifiche prospettiche ed opere interne:

Abitazione:

- diversa conformazione del terrazzo (ora di forma rettangolare);
- traslazioni delle pareti interne con allargamento/restringimento dei vani rispetto alla pianta autorizzata;
- coibentazione delle pareti perimetrali (camere) mediante pannelli isolanti applicati internamente;



- restringimento della porta/finestra del soggiorno da 200x235 a 180x235.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia che dovrà essere ripristinata presentando una CILA in sanatoria per opere interne e modifiche prospettiche con un costo stimato, comprensivo di sanzioni ed onorari per il professionista incaricato pari a circa €. **2.500,00**.

Note: sono state inoltre riscontrate difformità a livello condominiale (modifiche forometriche ed altro) per la sanatoria delle quali, come indicato dall'amministratore dello stabile, risulta essere già stato deliberato un preventivo così come contabilizzato nell'allegato n. 14.

4.1.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	<i>Piano regolatore generale per la terraferma</i>
In forza della delibera:	<i>VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905/2004 e DGRV 2141/2008. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 05/09/2015</i>
Zona omogenea:	<i>B2.1 - zona territoriale omogenea di completamento</i>
Norme tecniche di attuazione:	<i>Nelle sottozone B2.1 sono ammessi gli interventi indicati nelle N.T.S.A. del P.R.G. per la Terraferma all'art. 8</i>

Note generali sulla conformità: P.A.T. In sede di conferenza decisoria del 30/09/2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia. Con delibera di Giunta della Provincia di Venezia n. 128 del 10/10/2014 è stata ratificata l'approvazione. A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT (rappresentate nelle tavole contenute in "Compatibilità PRG-PAT"), diventa il piano degli interventi (Art. 48 c.5bis L.R. 11/2004). La VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008, è stata aggiornata con gli strumenti urbanistici approvati al 08/08/2012.

Descrizione: Abitazione di tipo economico (A3)

b) appartamento

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano primo facente parte di un fabbricato di complessivi cinque piani fuori terra, senza ascensore, denominato "Condominio Giustizia", con la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, situato in Via Lissa 13, in prossimità dell'uscita "Miranese" della tangenziale.

L'unità oggetto di stima (identificante la porzione nord/est al primo piano del fabbricato) dispone di garage al piano terra.

Confini: l'appartamento prospetta su tre lati (nord/ovest, nord/est e sud/est) con scoperto condominiale e confina ad sud/est con vano scala comune ed a sud/ovest con proprietà di terzi.

L'accesso al condominio avviene da via Lissa attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile che permettono l'accesso allo scoperto condominiale dove troviamo i garage (lato sud/est) ed i vani scale condominiali che distribuiscono ai vari appartamenti; l'area scoperta è completamente recintata e pavimentata e funge da spazio di manovra ed accesso ai garage e magazzini.

In corso di sopralluogo, effettuato in data 27/07/2023 ed in data 03/04/2023, è stato effettuato un accurato rilievo metrico con restituzione grafica dell'immobile pignorato (All. n. 12).

Sulla scorta del rilievo effettuato l'unità oggetto di stima ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. 78 così suddivisa: ingresso di mq. 5,25, cucina di mq. 10,75, soggiorno di mq. 19,28, disimpegno di mq. 5,72, bagno di mq. 5,60, due camere rispettivamente di mq. 16,80 e mq. 15,10; conclude l'appartamento un terrazzo, con affaccio su via Miranese, di mq. 7,60.



I pavimenti sono in piastrelle di graniglia di marmo (marmette) ad eccezione del bagno ove sono in piastrelle; le pareti sono intonacate al civile ad eccezione del bagno ove sono rivestite in piastrelle sino ad h=210.

I serramenti esterni sono in legno senza vetrocamera con tapparelle in pvc e "doppia finestra" in alluminio (vedi documentazione fotografica).

Gli impianti elettrico ed idraulico risalgono all'epoca della costruzione, così come i serramenti (primi anni '60). L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ogni vano. L'acqua calda viene prodotta da apposito "boiler" elettrico posto in cucina,

Stato di manutenzione dell'appartamento: scadente.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile risulta inabitato da più di due anni ed in cattivo stato di manutenzione. Si evidenziano alcune macchie di umidità con conseguente formazione di muffe. Più in generale, l'immobile oggetto di stima necessita di opere di manutenzione straordinaria quali verifica generale e/o sostituzione degli impianti, sostituzione dei serramenti, opere di dipintura e di ammodernamento.

Note: al fine della presente stima si dichiara che il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto le utenze risultano chiuse per assenza dell'esecutato. E' stata comunque segnalata una precedente perdita dello scarico della cucina.

Sarà, comunque, onere e cura dell'aggiudicatario provvedere, ove il caso, alla puntuale verifica ed eventuale adeguamento degli stessi alle vigenti norme.

E' stato reperito l'A.P.E. redatto in data 21.11.2016 ed allegato all'atto di provenienza.

b) garage

Trattasi di un vano con pianta rettangolare posto al piano terra della palazzina ove è ricompreso anche l'appartamento. L'accesso carraio avviene dallo scoperto comune; un secondo accesso pedonale è ubicato all'interno del corridoio di distribuzione agli altri garage/magazzini. Il garage è dotato di un portone d'ingresso in lamiera verniciata di dimensioni 200x205 ed un pavimento in battuto di cemento liscio; è altresì dotato di impianto di illuminazione (vedi documentazione fotografica).

Il garage ha una superficie netta di calpestio di circa mq. 17,28.

Confini: il garage prospetta a sud/est con scoperto condominiale, a nord/est ed a nord/ovest con proprietà di terzi mentre a sud/ovest con vani condominiali comuni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

La consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 27/07/2023 ed in data 03/08/2023 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 12.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	S.L.P.	94,00	1,00	94,00
terrazzo	S.L.P.	7,60	0,25	1,90
garage	S.L.P.	18,11	0,40	7,24
		119,71		103,14

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza

Proprietario ante ventennio sino al 15/12/2016: [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] per la quota di ½ di usufrutto in regime di comunione legale in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted] del 19/07/1997 rep. 56711 trascritto a Venezia il 06/08/1997 ai nn. 19631/13702 e per successivo atto di rettifica del 30/06/2000 rep. 73958 Notaio [redacted] trascritto il 28/08/2000 ai nn. 25920/17138 da potere di [redacted]



Note: l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà con la morte degli usufruttuari [redacted] e [redacted] avvenuta rispettivamente in data 18/04/2006 e 04/12/2000;

Attuali Proprietari dal 15/12/2016 ad oggi: [redacted]

[redacted] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted] del 15/12/2016 rep. 2820/2553 trascritto a Venezia il 27/12/2016, ai nn. 41566/27746 da potere di [redacted].

Stato di possesso:

Il compendio pignorato risulta libero in quanto gli esecutati non sono reperibili; alla presenza del custode designato si è provveduto ad un accesso forzoso con sostituzione delle serrature.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 11/08/2023

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Nessuno

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

6.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da atto di mutuo a rogito Notaio [redacted] in data 15/12/2016 rep. 2821/2554 trascritto a Venezia il 27/12/2016 ai nn. 41569/7527; Importo ipoteca: € 127.500,00 - Importo capitale: € 85.000,00; Durata anni 20 (venti) - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

- *Ipoteca della riscossione a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da avviso di addebito esecutivo emesso da [redacted] in 24/06/2016 rep. 2410/11919 trascritto a Venezia il 26/06/2019 ai nn. 21799/3707; Importo ipoteca: € 150.028,54 - Importo capitale: € 75.014,27; - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

6.2.2 Pignoramenti:

- *Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Venezia del 29/03/2023 rep. 1288 trascritto a Venezia il 03/04/2023 ai nn10868/8179; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

Risposta al settimo punto 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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore dello stabile [redacted] - Corso del Popolo, [redacted] - Mestre), le pendenze condominiali (All. 14), aggiornate al 4 agosto 2023, sono così di seguito elencate:

- Saldo esercizi precedenti:	euro	3.243,10
- Saldo esercizio 2020/2021:	euro	1.545,75
- Saldo esercizio 2021/2022:	euro	1.110,76

- Saldo esercizio 2022/2023:	euro	1.563,86
- Spese straordinarie già deliberate	euro	7.886,80
- Sommano complessivamente	euro	15.350,27

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: superficie lorda

8.1.2 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: OMI;

Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

8.1.3 Valutazione corpi:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio) e per ultimo con il metodo dei comparabili come da standard IVS.

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: E19 Suburbana/Mestre Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.350 - Valore di mercato max (€/mq): 1.500

Nota: i valori indicati dall'OMI sono riferiti ad immobili a destinazione residenziale in normale stato di conservazione; appare opportuno rilevare che l'immobile oggetto di stima appare in scadente stato di manutenzione e necessita di opere di manutenzione straordinaria quali verifica generale e/o sostituzione degli impianti, sostituzione dei serramenti, opere di dipintura e di ammodernamento con una spesa stimata in circa 500/600 euro per mq...

Stima: per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare in €/mq. 800,00.= l'immobile oggetto di stima.

Avremo pertanto:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione	94,00	800,00	
terrazzo	1,90	800,00	
garage	7,24	800,00	
Valore complessivo intero	103,14	800,00	€. 82.512,00



Riduzione del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	8.251,20
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia e catastale	€.	4.000,00
Arrotondamento per difetto	€.	260,80
Valore della quota pignorata (pari all'intero) al netto delle decurtazioni	€.	70.000,00

8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **70.000,00**

8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

<i>Tipologia</i>		<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€.	35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€.	845,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€.	294,00
Totale costi di cancellazione:	€.	1174,00

Risposta al quesito 8 bis*Verifica del classamento energetico***Attestazione Prestazione Energetica:** rilasciato in data 21/11/2016**Risposta al nono punto del quesito***Verifica della divisibilità del bene***Giudizio di comoda divisibilità:** non è divisibile**Risposta al decimo punto del quesito***Elenco Allegati*

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione dei lotti oggetto di stima;
2. Estratto di mappa al N.C.E.U.;
3. Visura attuale per soggetto;
4. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 138 – map. 1174 – sub. 16 - Appartamento;
5. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 138 – map. 1174 – sub. 23 - Garage;
6. Licenza Edilizia n. 778/61 del 07/07/1961 per Costruzione nuovo fabbricato;
7. Abitabilità n. 38587 del 27/07/1962;
8. Elaborato grafico allegato alla L.E. n. 778/61;
9. Concessione Edilizia in sanatoria n. 34414 del 14/11/2001 per ristrutturazione ad uso garage;
10. Elaborato grafico allegato alla C.E. n. 34414 del 14/11/2001;
11. D.I.A. n. 5679/2009 del 04/11/2009 per rifacimento e completamento recinzione;
12. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 27/07/2023 e 03/08/2023;
13. Estratto di P.R.G. e N.T.A.;
14. Estratto pendenze condominiali – Condominio “Giustizia”;
15. Copia atto di provenienza Notaio Carlo Martucci in Mogliano Veneto del 15/12/2016 rep. 2.820;
16. Copia A.P.E. rilasciato in data 21/11/2016;
17. 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:** la vendita non è soggetta ad iva**Risposta al dodicesimo punto del quesito***Schema identificativo dei beni da porre all'asta*

Lotto	Appartamento al piano primo con garage al p. terra - Condominio Giustizia
Diritto reale staggito	piena proprietà
Quota di proprietà	<p>[REDACTED] piena proprietà per la quota di ½</p> <p>[REDACTED] piena proprietà per la quota di ½</p>
Identificativo catastale	<p>Comune di Venezia – Via Lissa, 13 - Foglio 138 Mappale 1174 - Sub. 16 - Piano 1° - Cat. A/3 - Cl. 4 - Con. 4,5 - Sup. 97 rendita €. 439,48</p> <p>Mappale 1174 - Sub. 23 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 6 - Con. 17 - Sup. 19 rendita €. 129,06</p> <p>Intestati: [REDACTED] – piena proprietà per la quota di ½ [REDACTED] – piena proprietà per la quota di ½</p>
Valore	Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 70.000,00

Data generazione: 11-08-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Novaselich