
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **85/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/12/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**LOTTO UNICO - Appartamento al piano terra, con
scoperto comune, ubicato nel Comune di Venezia
(VE), località Marghera, Via Sant'Ilario n. 20**

Esperto alla stima: ARCH. MAGDA PISCICELLI MAJORI
Codice fiscale: PSCMGD67A63L407Z
Studio in: Sestiere Santa Croce 3 - 30135 VENEZIA
Telefono: 041 2413009
Email: magdapiscicelli@gmail.com
Pec: magda.piscicelli@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Descrizione generica: Appartamento al piano terra, con scoperto comune, ubicato nel Comune di Venezia, località Marghera, Via Sant'Ilario n. 20

Lotto Unico: Appartamento al piano terra, con scoperto comune, ubicato nel Comune di Venezia (VE), località Marghera, Via Sant'Ilario n. 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Coice. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro XXXXXXXXXXXXX, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 98.400,00, importo capitale € 65.600,00, a rogito del notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia in data 21/10/2010, n. rep. 93586/13119, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia, in data 02/11/2010 ai nn. 35736/8022.

La spesa per la cancellazione ammonta a € 35,00.

Si acclude copia della nota di iscrizione nn. 35736/8022 del 02-11-2010 (doc. 11).

- Pignoramento a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro XXXXXXXXXXXXX, derivante da verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 31/03/2023, n. rep. 1445/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia, in data 16/05/2023 ai nn. 16347/12348.

La spesa per la cancellazione ammonta a € 294,00.

Si acclude copia della nota di trascrizione nn. 16347/12348 del 16-05-2023 (doc. 12).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€31.905,21**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€36.855,00**

Sommario

Quesiti	pagg. 4, 5
Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 6
Generalità dell'esecutato	pag. 6
Individuazione dei beni pignorati	pagg. 6 e 7
Regolarità urbanistico-edilizia	pagg. 7, 8, 9
Descrizione degli immobili	pagg. 9, 10
Stato di possesso e provenienza	pag. 11
Vincoli e oneri giuridici	pag. 12
Valutazione dei beni	pagg. 13, 14, 15
Elenco allegati	pag. 16
Schema identificativo dei beni	pag. 17

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

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 del-

lo stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori 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.

Bene in **Venezia (VE)**
Località **Marghera**
Via Sant'Ilario n. 20

LOTTO UNICO: Appartamento al piano terra, con scoperto comune, ubicato nel Comune di Venezia (VE), località Marghera, Via Sant'Ilario n. 20

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

In ordine a questo primo punto del quesito, la scrivente C.T.U., dall'esame del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, ha potuto constatare la presenza dei seguenti documenti, rientranti nella categoria di quelli previsti dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.:

- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- certificazione notarile redatto dal Notaio Carlo Biotti di Milano in data 18/05/2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Pertanto, la sottoscritta ritiene che la documentazione prodotta dall'esecutante sia completa rispetto alla formulazione dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., così come modificato dall'art. 2, terzo comma, lettera e, n. 25, della L. 14-5-2005 n. 80.

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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXX

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio anagrafe del Comune di Venezia è risultato che:

- il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è nato in XXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) il XXXXXXXXX ed è residente a Venezia, località Marghera, Via Sant'Ilario n. 20;
- il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio in XXXXXXXXX e, quindi, la scrivente non ha potuto accertare la condizione del regime patrimoniale che gli sposi hanno scelto.

Si allegano in copia il certificato di residenza e stato di famiglia del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (doc.1).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al piano terra, avente destinazione d'uso residenziale, dotato di scoperto comune, ubicato nel Comune di Venezia (VE),

località Marghera, in Via Sant'Ilario n. 20.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di prima necessità,

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: Venezia centro storico

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio anagrafe del Comune di Venezia è risultato che:

- il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX ed è residente a Venezia (VE), località Marghera, Via Sant'Ilario n. 20, int. 1;

- il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio in XXXXXXXX e, quindi, la scrivente non è in grado di fornire informazione circa il regime patrimoniale dei beni.

Si allega in copia il certificato di residenza e stato famiglia del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (doc. 1).

Identificazione al Catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 181, particella 2369, subalterno 7, indirizzo Via Sant'Ilario n. 20, piano T, comune Venezia, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale 64 mq, Totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 299,55

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo corrisponde alle emergenze della planimetria catastale dell'abitazione.

Si allegano in copia la visura catastale (doc. 3) e la planimetria catastale (doc. 4).

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Piano di Lottizzazione prot. n. 13946 del 25/09/1948

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per lavori: Lottizzazione del fondo sito in Chirignago, fg. 7, mapp. 189, 191, 192a, 193, 193c, da frazionarsi per ricavare lotti fabbricabili onde ottenere le autorizzazioni per i costruttori fabbricati

Presentazione in data 18/09/1948

Rilascio in data 25/09/1948 al n. di prot. 13946

Si acclude copia del Piano di Lottizzazione prot. n. 13946 del 25/09/1948 (doc. 5).

Numero pratica: Autorizzazione condizionata prot. n. 15112/4177 del 02/09/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato in Chirignago, Via Sant'Ilario, fg. 7, mapp. 508

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/08/1955

Rilascio in data 02/09/1955 al n. di prot. 15112/4177

Si allega copia dell'Autorizzazione prot. n. 15112/4177 del 02/09/1955 (doc. 6).

Numero pratica: Autorizzazione condizionata prot. n. 15112/5250 del 18/10/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato in Chirignago, Via Sant'Ilario, fg. 7, mapp. 508

Oggetto: variante all'Autorizzazione condizionata prot. n. 15112/4177 del 02/09/1955

Presentazione in data 11/10/1955

Rilascio in data 18/10/1955 al n. di prot. 15112/5250

Si allega copia dell'Autorizzazione prot. n. 15112/5250 del 18/10/1955 (doc. 7).

Numero pratica: Autorizzazione in Sanatoria prot. n. 95/5808 del 28/09/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Mantenere le opere di modifica dello scoperto nel cortile condominiale sito in Marghera, Via Sant'Ilario n. 20

Presentazione in data 02/06/1995

Rilascio in data 28/09/1995 al n. di prot. 95/5808

Si allega copia dell'Autorizzazione in Sanatoria prot. n. 95/5808 del 28/09/1995 (doc. 8).

Numero pratica: Concessione in Sanatoria prot. n. PG. 2008/227840 del 26/05/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ristrutturazione piano terra con cambio di utilizzo da magazzino ad unità abitativa, con conseguenti modifiche forometriche, nell'immobile sito in Marghera, Via Sant'Ilario n. 20

Presentazione in data 29/09/1986

Rilascio in data 26/05/2008 al n. di prot. 2008/227840

Si allega copia della Concessione in Sanatoria prot. n. 2008/229840 del 26/05/2008 (doc. 9).

Numero pratica: Domanda Certificato di Agibilità prot. n. 2011/0455775 del 02/11/2011

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per lavori: Richiesta Certificato di Agibilità per l'unità immobiliare sita in Marghera, Via Sant'Ilario n. 20, piano terra, fg. 7, part. 2369, sub. 7

Presentazione in data 02/11/2011 al n. di prot. n. 2011/0455775

L'Agibilità non è mai stata rilasciata.

Si allega copia della Domanda di Agibilità prot. n. 2011/0455775 del 02/11/2011 (doc. 10).

4.1.1 Conformità edilizia:

Dall'esame degli elaborati grafici costituenti parte integrante della Concessione in Sanatoria prot. n. 2008/227840 del 26/05/2008, da un lato, e dall'esame dello stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo, dall'altro lato, si è potuto accertare che la predetta unità residenziale non è conforme alle emergenze dei predetti elaborati.

Più precisamente nell'elaborato grafico costituito dalla pianta dell'unità immobiliare, non sono state rappresentate le due finestre nella stanza con affaccio a sud, ma, a sommosso avviso della scrivente CTU, trattasi di mera dimenticanza da parte del tecnico che ha redatto la pratica edilizia in oggetto e, come tale, è da considerarsi soltanto un errore grafico.

Pertanto, alla luce delle sopra esposte considerazioni, l'unità immobiliare pignorata è in regola sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Come già sopra detto, la Domanda di Agibilità presentata dal signor ██████████ in data 02/11/2011 ha avuto esito negativo, vale a dire che non è stata rilasciata in quanto l'unità immobiliare non rispetta le condizioni di salubrità richieste da fonti normative di livello primario di cui agli artt. 218 e 221 del R.D. 1934, che trovano la disciplina di dettaglio negli artt. Da 1 a 5 del D.M. del 1975 del Ministero della Sanità, avendo l'alloggio un'altezza interna di 2,26 m, in luogo di 2,70 m, ed una superficie aeroilluminante della stanza con affaccio a sud pari a 1/12, in luogo di 1/8.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano terra, avente destinazione d'uso residenziale, dotato di scoperto comune, ubicato nel Comune di Venezia (VE), località Marghera, Via Sant'Ilario n. 20, inserito in un edificio realizzato a metà degli anni '50.

Descrizione e caratteristiche costruttive dell'edificio

L'edificio ha struttura portante in c.a. e muratura di laterizio, solai e copertura in latero-cemento, i muri perimetrali sono rifiniti ad intonaco di colore beige, ad eccezione della parte inferiore, corrispondente al piano terra, il cui colore è giallo ocra chiaro, i davanzali e le soglie sono in marmo, le tapparelle sono in plastica di colore grigio.

L'edificio si eleva per quattro piani fuori terra, vale a dire piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano.

Il numero totale delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio sono 7, di cui 2 al primo piano, 2 al secondo piano, 2 al terzo piano e 1 al piano terra, che è oggetto di pignoramento. Nella rimanente porzione del piano terra sono posti locali accessori, quali magazzini.

Confini

L'unità residenziale, oggetto di pignoramento, a nord, ovest e sud affaccia sullo scoperto comune, mentre ad est confina in parte con il vano scala ed in parte con un locale accessorio (magazzino) di altra proprietà.

Contesto

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato nel Comune di Venezia (VE), località Marghera, in Via Sant'Ilario n. 20, laterale di Via Catene, ad una distanza dal centro di Marghera di circa 1,5 km.

Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali, scuola secondaria di primo grado "Ugo Foscolo", negozi di prima necessità, studi medici, collegamenti pubblici, ecc., ubicati in Via Catene e in Via Trieste (Via Sant'Ilario è una laterale di Via Trieste).

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità residenziale risulta composta da ingresso di 4,80 mq, stanza di 18,03 mq, cucina di 14,16 mq, camera di 12,00 mq, bagno di 3,60 mq.

La superficie netta dell'unità immobiliare è di 52,60 mq

L'altezza interna è pari a 2,26 m.

I pavimenti sono in "terrazzo alla veneziana", realizzato con pietrisco e piccoli frammenti di marmo, coccio, tenuto insieme da una sorta di malta cementizia, poi pressato e lucidato. Solamente il pavimento ed il rivestimento delle pareti del bagno sono realizzati con piastrelle di gres di colore bianco.

Le porte sono in legno lavorate lisce, il portoncino di ingresso è blindato ed i pannelli di rivestimento esterno ed interno sono in legno ed anch'essi lavorati lisci.

Le finestre sono in legno verniciato di colore marrone, più volte stuccate, scalfite e graffiate.

I muri ed i soffitti sono dipinti di colore bianco e presentano numerose zone in cui la pittura è scrostata e macchiata. Si è potuto, inoltre, accertare la presenza di macchie di colore scuro sui muri, probabili effetti di inadeguate abitudini di riscaldamento ed aerazione della casa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da caldaia ubicata in cucina e radiatori in alluminio.

La scala condominiale è in graniglia, con parapetto in ferro e corrimano in legno.

La scala esterna, costituita da 5 gradini, è rivestita in granito.

La porta d'ingresso condominiale è in alluminio nero e vetro.

Il marciapiede dell'edificio è in betonelle autobloccanti di cemento, mentre la rimanente porzione di scoperto comune è coperta da ghiaia.

Complessivamente, lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è molto scadente, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Superficie complessiva lorda: 63,00 mq

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1955-1956

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,26 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare pignorata: molto scadente

Condizioni generali dell'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento: discrete.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale piano terra	sup reale lorda	0	63,00	1,00	63,00	€ 540,00
			63,00		63,00	

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° semestre 2022

Zona: Venezia Marghera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, a rogito del notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia in data 21/10/2010, n. rep. 93586/13118, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia, in data 02/11/2010, ai nn. 35735/21555.

Si allega copia della nota di trascrizione nn. 35735/21555 del 02/11/2010, atto di compravendita (doc. 2).

In data 18/07/2023 la scrivente C.T.U. ha effettuato il sopralluogo dell'immobile, unitamente al Custode Giudiziario, Dott. Marcello Cosentino, e ha potuto constatare che nell'immobile medesimo erano presenti i signori XXXXXXXX XXXXXXXX, che hanno detto di essere ospiti dell'esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro XXXXXXXXXXXX
XXXXXX, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca €
98.400,00, importo capitale € 65.600,00, a rogito del notaio Massimo Luigi Sandi di Vene-
zia in data 21/10/2010, n. rep. 93586/13119, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Uffi-
cio Provinciale di Venezia, in data 02/11/2010 ai nn. 35736/8022.

La spesa per la cancellazione ammonta a € 35,00.

Si acclude copia della nota di iscrizione nn. 35736/8022 del 02-11-2010 (doc. 11).

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
derivante da verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario di Venezia in data
31/03/2023, n. rep. 1445/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provin-
ciale di Venezia, in data 16/05/2023 ai nn. 16347/12348.

La spesa per la cancellazione ammonta a € 294,00.

Si acclude copia della nota di trascrizione nn. 16347/12348 del 16-05-2023 (doc. 12).

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 470,76 (esercizio ordinario 2023).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Il Condominio ha deliberato il rifacimento delle grondaie e la quota di competenza del signor XXXXXXXX XXXXXXXX è di € 1.588,50.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 935,79.

Millesimi di proprietà: 115 (millesimi generali), 55,8 (millesimi scale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

Si acclude alla presente relazione copia della documentazione fornita dall'amministratore di condominio (doc. 13).

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Nella presente relazione si adotta il seguente procedimento di stima:

- procedimento diretto o sintetico, fondato sull'utilizzo di valori di stima riportati su fonti di informazione, valori che vengono elaborati mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli edifici.

La fonte di informazione, che la scrivente ha assunto per la stima, è la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce, per immobili aventi destinazione residenziale, ubicati nel Comune di Venezia (VE), località Suburbana Marghera, tipologia "abitazioni di tipo economico", in uno stato conservativo ottimo, un valore di mercato compreso tra 1.100,00 €/mq e 1.600,00 €/mq. (in uno stato conservativo normale un valore di mercato compreso tra 1.000,00 €/mq e 1.100,00 €/mq)

Tali valori si riferiscono alla superficie commerciale, che utilizza il parametro tecnico del metro quadro commerciale, parametro che considera la superficie dell'immobile al lordo delle superfici occupate dai muri e pondera le superfici di eventuali vani accessori per specifici coefficienti convenzionali stabiliti dal mercato.

Ai predetti valori è necessario applicare dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto delle specifiche caratteristiche che contraddistinguono l'immobile oggetto di stima.

Calcolo della superficie lorda dell'unità immobiliare

La superficie lorda dei vani ordinari posti a piano terra dell'unità immobiliare è pari a 63,00 mq.

In considerazione delle caratteristiche che contraddistinguono l'edificio, nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, il valore che la scrivente ha preso come riferimento, al quale applicare il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, è quello di € 1.300,00, valore compreso tra quelli sopra citati (1.100,00 €/mq - 1.600,00 €/mq).

0,45 coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione (valido per edifici di qualità media, età oltre 60 anni, in uno stato di conservazione molto scadente)

$1.300,00 \text{ €/mq} \times 0,45 = 585,00 \text{ €/mq}$ valore unitario di mercato

Probabile valore medio di mercato: $63,00 \text{ mq} \times 585,00 \text{ €/mq} = € 36.855,00$

Da tale valore di € 36.855,00, si effettua una riduzione, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, pari al 10% (€ 3.685,00), ottenendo così il valore di **€33.170,00**.

Dal suddetto valore di € 33.170,00 è necessario detrarre la somma di € 329,00 per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché la somma di € 935,79 per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, ottenendo quindi un valore finale di stima di **€ 31.905,21**.

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: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.855,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale terra	piano 63,00	€ 585,00	€ 36.855,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.855,00
Valore corpo			€ 36.855,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.855,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.855,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano terra, dotato di scoperto comune, ubicato nel Comune di Venezia (VE), località Marghera, Via Sant'Ilario n. 20	Abitazione di tipo popolare [A4]	63,00	€ 36.855,00	€ 36.855,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.685,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 935,79
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 329,00

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.905,21
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima un costo pari a € 200,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Poiché nel caso di specie, l'immobile è intestato per la quota di 1/1 all'esecutato signor XXXXXXXX XXXXXXXX, l'intero immobile è oggetto di valutazione di stima, cosicché non ricorre l'ipotesi di cui a questo punto del quesito.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Certificato di residenza e stato famiglia del signor XXXXXXXX XXXXXXXX
- 2) Nota di trascrizione nn. 35735/21555 del 02/11/2010 (atto di compravendita)
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) Piano di lottizzazione del fondo sito in Chirignago, fg. 7, mappali 189-191-192/a-193/a e 193/c, prot. n. 13946 del 25/09/1948
- 6) Autorizzazione condizionata prot. n. 15112/4177 del 02/09/1955, intestata a ██████████, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato a due piani e scantinato, in Chirignago, Via Sant'Ilario, fg. 7, mapp. 508 (progetto poi annullato, su richiesta del geom. Italo Lazzari, poiché il progetto allegato alla predetta autorizzazione è stato sostituito con altro progetto approvato che prevede la realizzazione di un edificio a tre piani e scantinato);
- 7) Autorizzazione condizionata prot. n. 15112/5250 del 18/10/1955, intestata a ██████████, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato a due piani e scantinato, in Chirignago, Via Sant'Ilario, fg. 7, mapp. 508;
- 8) Autorizzazione in sanatoria prot. n. 95/5808 del 28/09/1995, intestata a ██████████, avente ad oggetto il mantenimento delle opere di modifica dello scoperto condominiale sito in Marghera, Via Sant'Ilario n. 20;
- 9) Concessione in Sanatoria prot. n. 2008/229840 del 26/05/2008, intestata a ██████████, avente ad oggetto la "ristrutturazione piano terra con cambio di utilizzo da magazzino ad unità abitativa, con conseguenti modifiche forometriche", Via Sant'Ilario n. 20, Marghera-Venezia, sez. Chirignago, fg. 7, mapp. 189, sub. 7
- 10) Domanda di Agibilità per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, trasformata da magazzino ad abitazione, prot. n. PG/2011/0455775 del 02/11/2011, presentata da XXXXXXXX XXXXXXXX, e diniegata
- 11) Nota di iscrizione nn. 35736/8022 del 02/11/2010 (concessione a garanzia di mutuo fondiario)
- 12) Nota di trascrizione nn. 16347/12348 del 16/05/2023 (pignoramento immobiliare)
- 13) Documentazione Amministratore di Condominio
- 14) 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: Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto Unico	Appartamento al piano terra, con scoperto comune, ubicato nel Comune di Venezia (VE), località Marghera, Via Sant'Ilario n. 20
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di XXXXXXXX XXXXXXXX Piena proprietà in regime di separazione dei beni
Identificativo catastale	<u>Identificazione al Catasto Fabbricati</u> : XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 181, particella 2369, subalterno 7, indirizzo Via Sant'Ilario n. 20, piano T, comune Venezia, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale 64 mq, Totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 299,55
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.905,21 Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.855,00

Venezia, 20 luglio 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Magda Piscicelli Majori