

---

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

promossa da: **TICINO SPV s.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **18/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2023

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

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

**Lotto 01 - APPARTAMENTO AL PIANO 3° E GARAGE**

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



## Riassunto Perizia

---

**Bene:** VIA MONTESSORI 18/5 - CHIRIGNAGO - Venezia (VE) - 30174

**Descrizione generica:**

Trattasi di appartamento posto al 3° piano e garage facente parte del condominio "C" ( cond. SOR-RISO) di un complesso edilizio di 3 fabbricati denominati PRI.MI.SO. a Chirignago VE

**Identificativo Lotto:**

01 - APPARTAMENTO AL PIANO 3° E GARAGE sito in Chirignago VE, via Montessori 18/5

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

1/2 [redacted] per il diritto di Nuda proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

1/2 [redacted] per il diritto di Nuda proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

1/1 [redacted] per il diritto di Usufrutto

[redacted]  
[redacted]

**INTESTAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI:**

**Appartamento:**

[redacted] per 1/2 nuda proprietà  
[redacted] per 1/2 nuda proprietà  
[redacted] per 1/1 usufruttuaria,  
foglio 180, particella 1071, subalterno 15,  
indirizzo VIA MIRANESE \*\*, piano 3, comune VENEZIA,  
categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani,  
superficie 94/92, rendita € 683,63

**Garage:**

[redacted] per 1/2 nuda proprietà  
[redacted] per 1/2 nuda proprietà  
[redacted] per 1/1 usufruttuaria,  
foglio 180, particella 1071, subalterno 31,  
indirizzo VIA MIRANESE\*\*, piano T, comune VENEZIA,  
categoria C/6, classe 4, superficie 19, rendita € 121,47



**GRAVAMI E ONERI:**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di TICINO SPV s.r.l.

contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito UNEP TRIBUNALE DI VENEZIA in data 13/01/2023 al nr. 239

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/02/2023 ai nn. 3732/2753;

- **IPOTECA VOLONTARIA** attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 237000; Importo capitale: € 158000;

A rogito di CAPUTO ALESSANDRO in data 08/11/2007 ai nn. 145802/14307;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/11/2007 ai nn. 46309/11666

**Valore lotto:**

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

**€ 121.146,00**



## Sommario

Riassunto Perizia	pg. 2
Sommario	pg. 4
Quesito	pg. 5
Risposta al primo punto del quesito	pg. 7
Risposta al secondo punto del quesito	pg. 7
Risposta al terzo punto del quesito	pg. 7
Risposta al quarto punto del quesito	pg. 9
Risposta al quinto punto del quesito	pg. 13
Risposta al sesto punto del quesito	pg. 14
Risposta al settimo punto del quesito	pg. 15
Risposta all'ottavo punto del quesito	pg. 15
Risposta al nono punto del quesito	pg. 17
Risposta al decimo punto del quesito	pg. 17
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pg. 18
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pg. 18





## Quesito

---

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

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

### Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** – ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **CHIRIGNAGO**  
VIA M. MONTESSORI 18/5

Lotto: 01 - appartamento al piano 3° - condominio SORRISO- e 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

#### Esecutati:

[REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

l'immobile di cui alla presente procedura, fa parte di un compendio edilizio per tre edifici condominiali (PRI.MI.SO.) posto lungo via Montessori in frazione Chirignago, è identificato con la lettera "C" (cond. Sorriso) e si situa a poca distanza dalla principale via Miranese e dal centro della frazione.

Il quartiere è a carattere prevalentemente residenziale con negozi ed uffici concentrati lungo la via principale.



A poca distanza dal nostro si trovano le principali scuole primarie, l'asilo nido e le aree commerciali.

La zona è ben servita da mezzi pubblici, presenta strade alberate e vaste aree a verde.

**Caratteristiche zona:** semicentrale buone

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacie, negozi e banche, scuole primarie

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Spinea, Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:**

servizio Bus pubblico per Venezia e Mirano a 100 ml,

ingresso autostradale Venezia-Milano A57 a 3 km,

stazione ferroviaria di Mestre con treni per Trieste/Milano/Bologna a 5 km

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano 3° del condominio SORRISO e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Chirignago, via Montessori 18/5

**Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [redacted] per il diritto di Nuda proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

1/2 di [redacted] per il diritto di Nuda proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

1/1 di [redacted] per il diritto di Usufrutto

[redacted]  
[redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Alloggio:**

Intestazione:

[redacted] per 1/2 nuda proprietà

[redacted] per 1/2 nuda proprietà

[redacted] usufruttuaria,

foglio 180, particella 1071, subalterno 15,

indirizzo VIA MIRANESE \*\*, piano 3,



Comune VENEZIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani,  
superficie 94/92m<sup>2</sup>, rendita € 683,63

**Garage:**

Intestazione:

[REDAZIONE] per 1/2 nuda proprietà  
[REDAZIONE] per 1/2 nuda proprietà  
[REDAZIONE] usufruttuaria,  
foglio 180, particella 1071, subalterno 31,  
indirizzo VIA MIRANESE\*\*, piano T,  
Comune VENEZIA, categoria C/6, classe 4,  
superficie 19 m<sup>2</sup>, rendita € 121,47

Note: \*\* attualmente l'indirizzo risulta VIA MONTESSORI ma catastalmente non risulta aggiornato

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione di W.C. in luogo del Ripostiglio
- Mancato aggiornamento della toponomastica

Regolarizzabili mediante redazione nuova planimetria catastale:	€ 1.000,00
Oneri Totali:	<b>€ 1.000,00</b>

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

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

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **659/74**

[REDAZIONE]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia

[REDAZIONE]  
Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE  
Presentazione in data 28/07/1974 al n. di prot. 8/27726  
Agibilità in data 14/12/1977 al n. di prot. 47846

Numero pratica: **659/74**

[REDAZIONE]  
Tipo pratica: VOLTURA - CAMBIO INTESTAZIONE  
Per lavori: CAMBIO INTESTAZIONE  
Oggetto: VARIAZIONE INTESTAZIONE



Presentazione in data 04/10/1976 al n. di prot. 8/25325

Numero pratica: **315/77**

Tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL FABBRICATO

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 05/05/1977 al n. di prot. 8/09545/AB

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di W.C. in luogo del Ripostiglio

Regolarizzabili mediante:

PRATICA CILA IN SANATORIA

Rilievo, redazione pratica CILA in sanatoria, spese tecniche:

€ 5.000,00

Oneri Totali:

**€ 5.000,00**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

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

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Regolatore Generale
<b>In forza della delibera:</b>	D.G.C. nr.209 del 1.9.2021
<b>Zona omogenea:</b>	ZONA "B" - SOTTOZONA "B2" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	artt. 6-8-68-71 delle N.T.S.A. integrati dalle N.T.G.A. Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-68-71 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1389/01 e n.2291/01. Vista la delibera di C.C. n. 6



	del 06/02/2020, risulta che il mappale interessato rientra in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge n. 14/2017.
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	Convenzione Urbanistica per lottizzazione -sensi L.167/62
<b>Estremi delle convenzioni:</b>	Convenzione urbanistica per piano di lottizzazione L.167/62 "nucleo H Chirignago" a rogito Segretario Generale Reggente comune di Venezia in data 17.4.1974 REP. 105372 registrata all'Agenzia delle Entrate ( già Ufficio del registro ) in data 25.5.1974 n. 2035 vol. 31 Atti pubblici - Conservatoria dei registri ora Agenzia Delle Entrate Territorio in data 17.6.1974 nnrr. 8986/7638
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	SI
<b>Se si, quali?</b>	<p>1) l'edificio fa parte di un piano di supercondominio PRI.MI.SO. comprendente tre edifici ( A,B,C) soggetti a servitù di passaggio reciproco e per ogni altro uso in modo che l'area asservita debba considerarsi unico cortile non recintabile internamente a corredo dei tre fabbricati</p> <p>2) servitù di passaggio lungo confine sud in favore del mappale 185</p>
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al piano 3 e garage**

Oggetto della presente procedura è un appartamento posto al piano 3° del condominio Sorriso, edificio sito in via Montessori 18, nel centro abitato di Chirignago, e garage al piano terra del medesimo edificio, il tutto catastalmente censito al foglio 180 mappale 1071 sub. 15 (residenza) -



sub. 31 (garage).

L'immobile fa parte di un complesso di 3 edifici denominati PRI.MI.SO. a carattere misto residenziale, commerciale e direzionale, con negozi per lo più prospettanti la via pubblica. L'unità immobiliare *de quo* si suddivide in ingresso, soggiorno, 3 camere, bagno e w.c., cucina e due terrazzini.

L'accesso pedonale avviene mediante percorso che attraversa il verde condominiale da via Montessori, mentre l'accesso carraio avviene da percorso pavimentato posto lungo il confine sud dello stesso lotto.

L'edificio, realizzato tra il 1974 e il 1977, si posizione in una zona a carattere prevalentemente residenziale, a circa 200 ml. dai principali uffici e servizi pubblici e a poche decine di metri dalle scuole primarie.

La viabilità su cui prospetta risulta a carattere locale con parcheggi per lo più destinati alla residenza. L'unità presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione, con pavimentazioni in piastrelle di marmo nelle zone giorno e nelle camere, in ceramica per i bagni, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne del tipo classico tamburato, finestre in legno e serramenti in alluminio anodizzato sull'esterno, oscuranti a tapparella.

Il riscaldamento autonomo è del tipo a termosifoni.

La struttura portante dell'edificio è costituita presumibilmente da laterizio portante su struttura in c.a. con copertura a padiglione in coppi su solaio inclinato in latero-cemento; esternamente l'immobile è finito ad intonachino colorato.

Il lotto di riferimento dei tre condomini risulta delimitato da recinzione in zoccolo di calcestruzzo con cancelli carraio e pedonali in ferro. L'area comune è gestita a giardino ed è pavimentata per la porzione destinata ai percorsi carraio e pedonale.

Al piano terra dell'edificio trovano posto i garages e i locali accessori comuni.

L'edificio e gli altri due immobili facenti parte del complesso sono soggetti a servitù reciproca di passaggio e di ogni altro uso.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [redacted] per il diritto di Nuda proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

1/2 di [redacted] per il diritto di Nuda proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

1/1 di [redacted] per il diritto di Usufrutto

[redacted]  
[redacted]

Superficie complessiva lorda di circa mq **114,60**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito tra il 1974 e il 1977





L'unità immobiliare è identificata con il civico nr. .18/5; ha un'altezza utile interna di circa m. 270  
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: **buono**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini del calcolo della consistenza si è provveduto all'applicazione del D.P.R. 138/1998 calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature sia interne che esterne, al 50% se confinanti con altre unità, al 30% la superficie delle terrazze /balconi/logge 35% la superficie dei sottotetti non abitabili e al 50% la superficie dei garage, stimando le superfici sulla base della documentazione rilevata e in base alle misurazioni a campione effettuate in loco.

Nella valorizzazione dell'immobile è già stato considerato lo stato manutentivo dell'immobile e la richiesta del mercato locale per tali immobili.

Destinazione	Parametro Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenza	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00	€ 1.250,00
poggioli	sup lorda di pavimento	6,60	0,30	1,98	€ 1.250,00
garage	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00	€ 1.250,00
		<b>114,60</b>		<b>101,98</b>	

**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: suburbana/chirignago centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

██████████ per 1/2

██████████ per 1/2

**proprietari ante ventennio al 17/03/2003 .**

In forza di atto di compravendita a rogito di GUIDO BARTOLUCCI,  
in data 27/03/1979, ai nn. 48701;



trascritto a VENEZIA, in data 04/04/1979, ai nn. 5715/4827.

██████████  
dal 17/03/2003 al 08/11/2007 .

In forza di atto di compravendita a rogito di LUCIA TIRALOSI,  
in data 17/03/2003, ai nn. 8835;  
trascritto a VENEZIA, in data 24/03/2003, ai nn. 13436/9274.

██████████ per 1/2 nuda proprietà  
██████████ per 1/2 nuda proprietà  
██████████ per usufrutto

dal 08/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietari) .

In forza di atto di compravendita a rogito di CAPUTO ALESSANDRO,  
in data 08/11/2007, ai nn. 145801/14306;  
trascritto a VENEZIA, in data 14/11/2007, ai nn. 46308/26124.

### **Identificativo corpo: Appartamento al piano 3 e garage**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Montessori 18/5

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari** considerato libero alla vendita

## **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:**

###### **- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

a favore di TICINO SPV s.r.l.

contro ██████████

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di UNEP TRIBUNALE DI VENEZIA in data 13/01/2023 ai nn. 239  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/02/2023 ai nn. 3732/2753;

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 UNICREDIT BANCA S.P.A.

contro ██████████

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 237000,00; Importo capitale: € 158000,00 ;

A rogito di CAPUTO ALESSANDRO in data 08/11/2007 ai nn. 145802/14307;



Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/11/2007 ai nn. 46309/11666

6.2.2 **Pignoramenti:** **vedi punto 6.1.1**

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 140€/anno per condominio PRI.MI.SO. - 690€/anno per condominio SORRISO.
  - **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:** 6413,67€ di cui spese condominiali per la gestione del Supercondominio PRI.MI.SO. rimaste insolute alla data della presente € 1988,17 spese condominiali per la gestione del condominio SORRISO rimaste insolute alla data della presente € 4415,50
- Millesimi di proprietà:** 56/1000 per il condominio 4/1000 per aree scoperte e garage

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** servitù reciproca su aree a verde da parte dei tre condomini e in favore del mappale 185

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna per quanto verificabile

### **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### **8.1.1 Criterio di stima:**

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

- il tipo di costruzione
- il grado delle finiture
- la consistenza
- la vetustà e lo stato di manutenzione



- la destinazione d'uso
- l'ubicazione rispetto ai fabbricati vicini
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- condizioni del mercato immobiliare in zona

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

In questo caso i comparabili riscontrati sono relativi ad immobili appartenenti allo stesso fabbricato ed aventi medesime caratteristiche.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento al piano 3 e garage. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 127.475,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	92,00	€ 1.250,00	€ 115.000,00
poggioli	1,98	€ 1.250,00	€ 2.475,00
garage	8,00	€ 1.250,00	€ 10.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 127.475,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 127.475,00  
 Valore complessivo intero € 127.475,00  
 Valore di stima **€ 127.475,00**

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano 3° e garage	Abitazione di tipo economico [A3]	101,98	€ 127.475,00	€ 127.475,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica **€ 6.000,00**



**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Appartamento al piano 3° e garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento immobiliare	€ 294,00
<b>Totale costi di cancellazione:</b>	<b>€ 329,00</b>

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 121.146,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Attestazione Prestazione Energetica:**

Non presente

Indice di prestazione energetica: /

**Note :**

ai fini del trasferimento sarà necessario provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (costo ipotizzato €600,00 + accessori di legge)

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
APPARTAMENTO AL PIANO 3 E GARAGE	<b>€ 127.475,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:**

Date le caratteristiche il bene non risulta comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- DOC. 1) DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA DEGLI ESECUTATI
- DOC. 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: PLANIMETRIE CATASTALI
- DOC. 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE CATASTALI
- DOC. 4) ESTRATTO MAPPA
- DOC. 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- DOC. 6) TITOLI EDILIZI ABILITATIVI
- DOC. 7) ISPEZIONI IPOTECARIE
- DOC. 8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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



Regime fiscale della vendita:

IMPOSTA DI REGISTRO

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 - appartamento al piano 3 e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Appartamento al piano 3 e garage:</b> 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà 1/3 di [REDACTED] - Nuda proprietà 1/1 di [REDACTED] - Usufrutto
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  <b>Appartamento:</b> [REDACTED] per 1/2 nuda proprietà [REDACTED] per 1/2 nuda proprietà [REDACTED] per 1/1 usufruttuaria, foglio 180, particella 1071, subalterno 15, indirizzo VIA MIRANESE **, piano 3, comune VENEZIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 94/92, rendita € 683,63  <b>Garage:</b> [REDACTED] per 1/2 nuda proprietà [REDACTED] per 1/2 nuda proprietà [REDACTED] per 1/1 usufruttuaria, foglio 180, particella 1071, subalterno 31, indirizzo VIA MIRANESE**, piano T, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 4, superficie 19, rendita € 121,47
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 121.146,00</b>

Data generazione: 11-08-2023 09:08

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

