

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

promossa da: **CF LIBERTY SERVICING SPA**  
con **Avv. Matteo Gervasini**

N° Gen. Rep. **202/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/10/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Martina Gasparini**

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

**Lotto 1**

Via Pablo Picasso n. 45 – Scorzè (VE)  
Fg. 25 mapp. 616 sub. 11 (C/6)  
Fg. 25 mapp. 616 sub. 12 (A/2)

**Lotto 2**

Via Ippolito Nievo n. 13 a Mestre, Venezia.  
Fg. 130, mapp. 976, sub. 1 (A/7)  
Fg. 130, mapp. 976, sub. 2 (C/6)

**Lotto 3**

Via Spalti n. 39 a Mestre, Venezia.  
Fg. 135, mapp. 53, sub. 4 (A/2)  
Fg. 135, mapp. 53, sub. 10 (C/6)

**Lotto 4**

Via Enrico Toti n. 8 a Mestre, Venezia.  
Fg. 135, mapp. 92, sub. 10 (A/2)  
Fg. 135, mapp. 92, sub. 18 (C/6)

**Lotto 5**

Via Servi di Maria 36 a Mestre, Venezia.  
Fg. 136, mapp. 1455, sub. 29 (C/6)

**Esperto alla stima:** Arch Francesca Artico

**Codice fiscale:** RTCFNC68M52L736A

**Partita IVA:** 03141170278

**Studio in:** V.le Garibaldi 87/b – 30174 Mestre

**Telefono:** 3459320522

**Email:** articoarch.francesca@gmail.com

**Pec:** francesca.artico@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

I beni oggetto di stima sono nove unità immobiliari (abitazioni e garage) di cui sette si trovano a Mestre e due a Scorzè in località Peseggia. Trattandosi di abitazioni con i rispettivi garage, si ritiene opportuno costituire cinque lotti di vendita come di seguito descritti.

### I lotti di vendita

**LOTTO 1** – Trattasi di abitazione di tipo civile e garage siti in Via Pablo Picasso n. 45 a Peseggia Scorzè, Venezia.

**Identificativi catastali:**

- Fg. 25, mapp. 616, sub. 11 – C/6 cl. 6 cons. 18mq, sup. catastale mq. 24, rendita € 43,69, Via Pablo Picasso n. 45, piano S1;
- Fg. 25, mapp. 616, sub. 12 – A/2 cl. 1 cons. 8,5 vani, sup. catastale mq.149, tot. escluse aree scoperte 143 mq., rendita € 460,94, Via Pablo Picasso n. 45, piano S1, terra e primo.;

**Quota e tipologia del diritto**



**LOTTO 2** – Trattasi di abitazione in villino e garage siti in Via Ippolito Nievo n. 13 a Mestre, Venezia.

**Identificativi catastali:**

- Fg. 130, mapp. 976, sub. 1 – A/7, cl. 3, cons. 8,5 vani, sup. catastale mq.171, sup.tot. escluse aree scoperte 170 mq., rendita € 1.131,71, Via Ippolito Nievo n. 13, piano terra e primo.
- Fg. 130, mapp. 976, sub. 2 – C/6, cl. 4, cons. 15 mq, sup. catastale mq. 21, rendita € 83,67, Via Ippolito Nievo n. 13, piano terra.

**Quota e tipologia del diritto**



**LOTTO 3** – Trattasi di Abitazione civile e garage siti in via Spalti n. 39 a Mestre, Venezia.

**Identificativi catastali:**

- Fg. 135, mapp. 53, sub. 4 – A/2, cl. 5, cons. 6,5, totale mq. 127, tot. escluse aree scoperte mq. 120, rendita € 1.167,55, piano T-1.
- Fg. 135, mapp. 53, sub. 10 – C/6, cl. 8, cons. 11 mq, sup. catastale 16 mq, rendita € 113,62, piano S1.

**Quota e tipologia del diritto**



**LOTTO 4** – Trattasi di Abitazione civile e garage siti in via Enrico Toti n. 8 a Mestre, Venezia.

**Identificativi catastali:**

- Fg. 135, mapp. 92, sub. 10 – A/2, cl. 4, cons. 4,5, totale mq. 87, tot. escluse aree scoperte mq. 85, rendita € 664,68, piano T-3.
- Fg. 135, mapp. 92, sub. 18 – C/6, cl. 7, cons. 13 mq, sup. catastale 18 mq,



rendita € 115,48, piano terra.

#### Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED]

**LOTTO 5** – Trattasi di magazzino sito in via Servi di Maria 36 a Mestre, Venezia.

#### Identificativi catastali:

- Fg. 136, mapp. 1455, sub. 29 – C/6, cl. 6, cons. 16 mq, sup. catastale 19 mq, rendita € 121,47, piano terra.

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

#### Gravami e Oneri

##### LOTTO 1:

- Ipoteca giudiziale nn.07249/40416 del 23.12.2015, derivante da decreto ingiuntivo del 17.12.2015 del Tribunale di Vicenza (VI), Rep. 4428 per la complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 1.542.819,54 capitale (si confermano gli importi del montante e del capitale così come presenti nella nota) ed in estensione dell'ipoteca giudiziale iscritta il 22.12.2015 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vicenza ai nn. 3597/22167 contro [REDACTED] su immobili siti in Vicenza e appartenenti alla suddetta Società a favore BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA – Verona (VR) P.i. 03700430238 (domicilio eletto in Via Trieste 31B – Padova) contro [REDACTED]

L'ipoteca grava sugli immobili di cui al LOTTO 1, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Costo di cancellazione: € 7808,10

- Pignoramento immobiliare nn.22017/34278 del 13.10.2020 – Verbale di Pignoramento Immobili– notificato il 25.08.2020 dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia (VE), Rep. 3129.a favore LEVITICUS SPV SRL – Roma (RM) P.i. 14978561000 contro [REDACTED] gravante sugli immobili per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Costo di cancellazione: € 294,00

##### LOTTO 2

- Ipoteca giudiziale nn.06233/37035 del 28.12.2015, derivante da decreto ingiuntivo del 17.12.2015 del Tribunale di Vicenza (VI), Rep. 4428 per la complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 1.542.819,54 capitale (si riportano le cifre così come presenti nella nota originaria) ed in estensione dell'ipoteca giudiziaria iscritta in data 22.12.2015 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza-Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3597 rp. E 22167 contro la [REDACTED] a favore BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA – Verona (VR) P.i. 03700430238 (domicilio eletto in Via Corso San Lazzaro n. 74 Vicenza contro [REDACTED])

L'ipoteca grava sugli di cui al LOTTO 2 della presente relazione per la quota di 1/3 ciascuno dei signori [REDACTED] sugli immobili di cui al LOTTO 3 per la quota di 5/100 di proprietà [REDACTED] su immobili di cui al LOTTO 4 per la quota



1/1 di piena proprietà di [redacted] e per il bene di cui al LOTTO 5 per la piena proprietà di [redacted]

Costo di cancellazione: € 7808,10

- Pignoramento immobiliare n.20120/29152 del 15.10.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 25.08.2020 dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia (VE), Rep. 3129. a favore LEVITICUS SPV SRL – Roma (RM) C.F.: 14978561000 contro [redacted]

[redacted] gravante sui beni di cui ai LOTTI: 2 – 3 – 4 – 5 per le rispettive quote di proprietà.

Costo di cancellazione: € 294,00

### LOTTO 3

- Ipoteca giudiziale nn.06233/37035 del 28.12.2015, derivante da decreto ingiuntivo del 17.12.2015 del Tribunale di Vicenza (VI), Rep. 4428 per la complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 1.542.819,54 capitale (si riportano le cifre così come presenti nella nota originaria) ed inestensione dell'ipoteca giudiziaria iscritta in data 22.12.2015 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza-Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3597 rp. E 22167 contro la [redacted] a favore BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA – Verona (VR) P.i. 03700430238 (domicilio eletto in Via Corso San Lazzaro n. 74 Vicenza contro [redacted])

[redacted] L'ipoteca grava sugli di cui al LOTTO 2 della presente relazione per la quota di 1/3 ciascuno dei [redacted] sugli immobili di cui al LOTTO 3 per la quota di 5/100 di proprietà [redacted] su immobili di cui al LOTTO 4 per la quota 1/1 di piena proprietà di [redacted] e per il bene di cui al LOTTO 5 per la piena proprietà di [redacted]

Costo di cancellazione: € 7808,10

- Pignoramento immobiliare n.20120/29152 del 15.10.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 25.08.2020 dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia (VE), Rep. 3129. a favore LEVITICUS SPV SRL – Roma (RM) C.F.: 14978561000 contro [redacted]

[redacted] gravante sui beni di cui ai LOTTI: 2 – 3 – 4 – 5 per le rispettive quote di proprietà.

Costo di cancellazione: € 294,00

- Pignoramento immobiliare nn.05517/07921 dell'11.03.2019 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato il 14.02.2019 dal Tribunale Ordinario di Venezia (VE), Rep. 1029 a favore [redacted] (domicilio eletto c/o Avv. P. Zampieri Via Carducci n. 4 – Mestre) contro [redacted]

grava su immobili di cui al LOTTO 3 della presente relazione per la quota pari a 5/100 del Sig. [redacted]

Costo di cancellazione: € 294,00

### LOTTO 4

- Ipoteca giudiziale nn.06233/37035 del 28.12.2015, derivante da decreto ingiuntivo del 17.12.2015 del Tribunale di Vicenza (VI), Rep. 4428 per la complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 1.542.819,54 capitale (si riportano le cifre così come presenti nella nota originaria) ed inestensione dell'ipoteca giudiziaria iscritta in data 22.12.2015 presso l'Agenzia



delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza-Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3597 rp. E 22167 contro la [redacted] a favore BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA – Verona (VR) P.i. 03700430238 (domicilio eletto in Via Corso San Lazzaro n. 74 Vicenza contro [redacted]

[redacted] L'ipoteca grava sugli di cui al LOTTO 2 della presente relazione per la quota di 1/3 ciascuno dei [redacted]; sugli immobili di cui al LOTTO 3 per la quota di 5/100 di proprietà [redacted] su immobili di cui al LOTTO 4 per la quota 1/1 di piena proprietà di [redacted] e per il bene di cui al LOTTO 5 per la piena proprietà di [redacted]

Costo di cancellazione: € 7808,10

- Pignoramento immobiliare n.20120/29152 del 15.10.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 25.08.2020 dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia (VE), Rep. 3129. a favore LEVITICUS SPV SRL – Roma (RM) C.F.: 14978561000 contro [redacted]

[redacted] gravante sui beni di cui ai LOTTI: 2 – 3 – 4 – 5 per le rispettive quote di proprietà.

Costo di cancellazione: € 294,00

#### LOTTO 5

- Ipoteca giudiziale nn.06233/37035 del 28.12.2015, derivante da decreto ingiuntivo del 17.12.2015 del Tribunale di Vicenza (VI), Rep. 4428 per la complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 1.542.819,54 capitale (si riportano le cifre così come presenti nella nota originaria) ed inestensione dell'ipoteca giudiziaria iscritta in data 22.12.2015 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza-Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3597 rp. E 22167 contro la [redacted] a favore BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA – Verona (VR) P.i. 03700430238 (domicilio eletto in Via Corso San Lazzaro n. 74 Vicenza contro [redacted] il

[redacted] L'ipoteca grava sugli di cui al LOTTO 2 della presente relazione per la quota di 1/3 ciascuno dei signori [redacted]; sugli immobili di cui al LOTTO 3 per la quota di 5/100 di proprietà [redacted] su immobili di cui al LOTTO 4 per la quota 1/1 di piena proprietà di [redacted] e per il bene di cui al LOTTO 5 per la piena proprietà di [redacted]

Costo di cancellazione: € 7808,10

- Pignoramento immobiliare n.20120/29152 del 15.10.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 25.08.2020 dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia (VE), Rep. 3129. a favore LEVITICUS SPV SRL – Roma (RM) C.F.: 14978561000 contro [redacted]

[redacted] gravante sui beni di cui ai LOTTI: 2 – 3 – 4 – 5 per le rispettive quote di proprietà.

Costo di cancellazione: € 294,00



**VALORE DI STIMA****VALORE LOTTO 1 – Via Pablo Picasso n. 45 – Scorzè (VE): Fg. 25 mapp. 616 sub. 11 (C/6); Fg. 25 mapp. 616 sub. 12 (A/2).**

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: €. 141775,00

**Valore di stima arrotondato del lotto 1 nello stato di "libero": €. 142000,00**

**VALORE LOTTO 2 – Via Ippolito Nievo n. 13 a Mestre, Venezia: Fg. 130, mapp. 976, sub. 1 (A/7); Fg. 130, mapp. 976, sub. 2 (C/6).**

Valore immobile intero al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: €. 330410,00

Valore delle quote eseguite €. 218240,00

**Valore di stima arrotondato del lotto 2 nello stato di "occupato"**  
[REDACTED] €. 218000,00

**VALORE LOTTO 3 – Via Spalti n. 39 a Mestre, Venezia: Fg. 135, mapp. 53, sub. 4 (A/2), Fg. 135, mapp. 53, sub. 10 (C/6).**

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: €. 336100,00

Valore delle quote eseguite €. 16805,00

**Valore di stima arrotondato del lotto 3 nello stato di "libero":**  
[REDACTED] €. 17000,00

**VALORE LOTTO 4 – Via Enrico Toti n. 8 a Mestre, Venezia: Fg. 135, mapp. 92, sub. 10 (A/2), Fg. 135, mapp. 92, sub. 18 (C/6).**

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: €. 173840,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "libero": €. 174000,00**

**Valore di stima delle quote eseguite**  
[REDACTED] €. 174000,00

**VALORE LOTTO 5 – Via Servi di Maria a Mestre, Venezia: Fg. 136, mapp. 1455, sub. 29 (C/2).**

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: €. 15360,00

**Valore di stima arrotondato del lotto nello stato di "libero": €. 15300,00**



**Valore di stima delle quote eseguite**



**€. 15300,00**

**VALORE INTERO COMPENDIO ARROTONDATO € 551.000,00 (=cinquecentocinquantunmila)**



## Sommario

- Copertina perizia pag. 1°
- Riassunto perizia da pag 2 a pag 7
- Sommario / Indice da pag. 8 a pag 10
- Premessa / Quesiti da pag. 11 a pag. 13
- Relazione di stima lotto 1 da pag. 14 a pag.24
- Relazione di stima lotto 2 da pag. 25 a pag.35
- Relazione di stima lotto 3 da pag. 36 a pag. 46
- Relazione di stima lotto 4 da pag. 47 a pag. 57
- Relazione di stima lotto 5 da pag. 58 a pag. 67
- Allegati da pag. 68

## INDICE RELAZIONE DI STIMA E ALLEGATI E.I. 202/2020

### **1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE**

- 1.1 allegato Lotto 1 – Relazione notarile
- 1.2 allegato Lotto 2 – 3 – 4 – 5 – Relazione notarile

### **2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI**

#### **2.1 LOTTO 1**

- 2.1.1 allegato [REDACTED]  
(Certificato residenza – estratto cert. Matrimonio)
- 2.1.2 allegato Codici fiscali [REDACTED]

#### **2.2 LOTTO 2 – 3 – 4 - 5**

- 2.2.1 allegato [REDACTED]  
(Certificato residenza – estratto cert. Matrimonio)
- 2.2.2 allegato Codice fiscale [REDACTED]

### **3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI**

#### **3.1 LOTTO 1 – Via P. Picasso 45 Peseggia Scorzè Venezia**

- 3.1.1 allegato Estratto Mappa Catastale
- 3.1.2 allegato Elaborato planimetrico
- 3.1.3 allegato Visure catastali
- 3.1.4 allegato Planimetrie catastali del 04.06.1990

#### **3.2 LOTTO 2 – Via Ippolito Nievo 13 Mestre Venezia**

- 3.2.1 allegato Estratto Mappa Catastale





3.2.2 allegato Visure catastali

3.2.3 allegato Planimetrie catastali n. 1098/1988 – n. 1099/1988

**3.3 LOTTO 3 – Via Spalti 39 Mestre Venezia**

3.3.1 allegato Estratto Mappa Catastale

3.3.2 allegato Visure catastali

3.3.3 allegato Planimetrie catastali n. 2219/1975 e n. 2227/1975

**3.4 LOTTO 4 – Via Toti 8 Mestre Venezia**

3.4.1 allegato Estratto Mappa Catastale

3.4.2 allegato Visure catastali

3.4.3 allegato Planimetrie catastali n. 2999/1990

**3.5 LOTTO 5 – Via Servi di Maria 36 Mestre Venezia**

3.5.1 allegato Estratto Mappa Catastale

3.5.2 allegato Visure catastali

3.5.3 allegato Planimetrie catastali n. 1173/1964 n. 1764/1966

**4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

**4.1 LOTTO 1 – Via P.Picasso Peseggia Scorzè Venezia**

4.1.1 allegato C.E. 353/1987 e Variante 1216/1989

4.1.2 allegato Pdc n. 9401/2006

4.1.3 allegato CDU del 21.05.2021

**4.2 LOTTO 2 – Via Ippolito Nievo 13 Mestre Venezia**

4.2.1 allegato Concessione in Sanatoria 12121/1986

4.2.2 allegato Concessione n. 2200 del 05.07.1988

4.2.3 allegato CDU del 05.07.2021

**4.3 LOTTO 3 – Via Spalti 39 Mestre Venezia**

4.3.1 allegato L.E 633\_1973

4.3.2 allegato L.E 842\_1973

4.3.3 allegato Abitabilità n.36325\_1975

4.3.4 allegato CiL 6053\_2009

4.3.5 allegato DIA 360\_2010

4.3.6 allegato CDU del 05.07.2021

**4.4 LOTTO 4 – Via Toti 8 Mestre Venezia**

4.4.1 allegato L.E 1160\_1962

4.4.2 allegato Abitabilità 5927\_1964

4.4.3 allegato Sanatoria 55534\_1965 ultimo piano

4.4.4 allegato Autorizzazione 7564\_1991 Manut. straord. [REDACTED]



4.4.5 allegato CDU del 05.07.2021

**4.5 LOTTO 5 – Via Servi di Maria 36 Mestre Venezia**

4.5.1 allegato L.E 1395\_1963

4.5.2 allegato Abitabilità n. 30043\_1966

4.5.3 allegato Variante L.E 809\_1965

4.5.4 allegato CDU del 05.07.2021

**5. QUESITO - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

**6. QUESITO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.3 allegato Condominio Isola di Caprera\_Lotto 3

7.4 allegato Condominio Toti\_Lotto 4

7.5 allegato Condominio Marina\_Lotto 5

**8. QUESITO - LA VALUTAZIONE DEL BENE**

**9. QUESITO - VALORE QUOTA INDIVISA**

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.1 allegato LOTTO 1 - Documentazione fotografica

10.2 allegato LOTTO 2 - Documentazione fotografica

10.3 allegato LOTTO 3 - Documentazione fotografica

10.4 allegato LOTTO 4 - Documentazione fotografica

10.5 allegato LOTTO 5 - Documentazione fotografica

**11. QUESITO - VENDITA SOGGETTA IMPOSTA DI REGISTRO**

**12. QUESITO - LOTTI DI VENDITA – VALORE ATTRIBUITO**



## PREMESSA

Premesso che in data 09.03.2021 il G.E Dott. Martina Gasparini:

- ha nominato stimatore del bene pignorato la sottoscritta Francesca Artico, architetto libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Provincia di Venezia al n. 2247 con studio in Mestre, V.le Garibaldi 87/b Venezia;
- ha fissato udienza ex art. 569 c.p.c. nonché ex art. 600 c.p.c. per il giorno 25 giugno 2021 ore 10.15;
- ha nominato custode il notaio Dott. Marco Gava;
- ha dato indicazione dei quesiti di seguito riportati.

**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 della stima 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. 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. 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.



**LOTTO 3**  
**Beni in Mestre Venezia**  
via Spalti 39, 30174 Venezia

**Lotto 3 – Abitazione (sub. 4) Garage (sub. 10)**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

Il Notaio Elio Bergamo con studio in Roma deposita in data 26.11.2020 relazione ex art.567, II comma c.p.c. per come sostituito dall'art. 1 della legge 3/08/1998 n.302 e del D.L. 18/09/1998 e successive modifiche.

È certificata la continuità della trascrizione ventennale ai sensi dell'art. 2650 C.C. e correlati.

I beni sono pervenuti al signor [REDACTED] per la quota di 5/100 della piena proprietà per atto di compravendita del 05.05.2009 a rogito del Dott. Boschetti Giuseppe Notaio in Vicenza (VI), Rep.198860/36181 e trascritto il 26.05.2009 ai nn. 10888 rp. e 17950 rg da potere di [REDACTED] per la piena proprietà.

Alla sig.ra [REDACTED] erano pervenuti per atto di compravendita del 18.09.1989 a rogito del Dott. Faotto Mario Notaio in Mestre (VE), Rep. 71997 e trascritto il 23.09.1989 ai nn. 12618 rp. E 18451 rg. da potere di [REDACTED] per la piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni).

La documentazione depositata risulta completa.

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i**

L'esecutato è il signor [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 5/100 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Il signor [REDACTED] Il matrimonio è avvenuto in data [REDACTED] I coniugi hanno scelto in regime di separazione legale dei beni.

Nota La signora [REDACTED] non è esecutata nel presente procedimento.

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Le unità immobiliari facenti parte del lotto 3 si trovano a Mestre nelle immediate vicinanze del centro.

Via Spalti è la prima laterale di V.le Garibaldi provenendo da via Palazzo strada del centro e zona a traffico limitato. Via Spalti è la via che rappresenta il limite dell'area pedonale.

La zona è comoda al centro e ai servizi di prima necessità e di quartiere.



L'edificio in cui si trovano le u.i.u oggetto di esecuzione è in posizione d'angolo tra V.le Garibaldi e via Spalti. È un punto abbastanza trafficato in quanto di passaggio e collegamento tra via Fradeletto e via Cà Rossa. Ma allo stesso tempo la posizione è comoda sia per l'accesso al centro che per l'accesso alla tangenziale.

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra e un piano interrato dove si trovano i garage. Al piano terra del fabbricato sul fronte Viale Garibaldi si trovano dei negozi; ai piani superiori le residenze.

L'accesso al condominio denominato Condominio Isola di Caprera avviene dal lato sud direttamente da via Spalti. Una recinzione in ferro con un passaggio carraio e pedonale delimita l'accesso alla proprietà condominiale.

La costruzione è stata realizzata con concessione edilizia n. 633 del 02.04.1973 e successiva variante n. 842 del 28.01.1974.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con regolare certificato n. 36325 il 01.10.1975.

Esternamente il fabbricato non presenta evidenti problemi di statica generale essendo le murature perimetrali e portanti e gli aggetti senza evidenti lesioni, pertanto lo stato manutentivo del fabbricato nel suo complesso, per finiture e vetustà, può definirsi molto buono e con finiture medio alte.

La costruzione è in struttura mista: cemento armato e murature di tamponamento, solai in laterocemento e copertura in parte a falde inclinate e in parte a terrazza.

Le facciate sono caratterizzate da un rivestimento in piastrelle e da fasce verticali ed orizzontali in calcestruzzo a vista o intonacato. Nel 2009 è stata presentata, a nome del Condominio una DIA (prot. PG/2009/0209751) per la realizzazione di una recinzione. Nel 2010 con prot. PG/2010/0142002 viene presentata, sempre dal Condominio, una variante che ne regolarizza lo stato attuale.

Sempre nel 2009 è stata reperita presso l'Archivio del Comune una pratica di comunicazione Attività Edilizia libera a Nome della signora [REDACTED] (moglie dell'esecutato ma non eseguita nel presente procedimento) per interventi di manutenzione straordinaria. L'accesso carraio è costituito da un cancello in ferro scorrevole meccanizzato. L'accesso pedonale è delimitato da un cancello pedonale anch'esso in ferro munito di citofono. Lo spazio esterno di proprietà condominiale è in parte pavimentato in porfido ed in parte piantumato.

L'ingresso condominiale è signorile con finiture di pregio: pavimento in marmo e rivestimento in legno.

Il vano scale è illuminato ed aerato naturalmente ed ha scale in marmo con parapetto in ferro e corrimano in legno. Dal vano scale si accede al piano interrato dove si trovano i garage.

Il condominio è dotato di ascensore.

Esternamente l'edificio non presenta problemi di statica generale essendo gli aggetti e i manufatti privi di lesioni evidenti. Inoltre, si presenta con finiture di pregio per cui lo stato di manutenzione in generale può definirsi ottimo.

### 3.2 IDENTIFICATIVI CORPI

#### LOTTO 3 – Abitazione/Garage

Abitazione (A/2) piano terra e primo, garage (C/6) piano interrato siti in via Spalti n. 39 a Mestre Venezia.

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

##### Confini catastali

L'edificio in cui si trovano i beni facenti parte del lotto 3 è identificato all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia con il mapp. 53 del fg. 135 e confina:

- a nord con mapp. 51;
- a sud con via Spalti;
- ad est con Viale Garibaldi;
- ad ovest con il mapp. 2633.



**Ditta**

- 5/100 di proprietà di [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni;

- 95/100 di proprietà di [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni. I coniugi hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] decidendo per il regime di separazione dei beni.

La signora [REDACTED] non è eseguita nel presente procedimento.

**NCEU – Comune di Venezia fg. 135**

Presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Erariale di Venezia, le u.i.u risultano così identificate:

\* Fg. 135, mapp. 53, sub. 4 – A/2, cl. 5, cons. 6,5, totale mq. 127, tot. escluse aree scoperte mq. 120, rendita € 1.167,55, piano T-1.

\* Fg. 135, mapp. 53, sub. 10 – C/6, cl. 8, cons. 11 mq, sup. catastale 16 mq, rendita € 113,62, piano S1.

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE**

Presso l'immobile oggetto di esecuzione, come da certificato di residenza allegato alla presente relazione, risultano residenti, l'esecutato, la moglie e la figlia. Tuttavia, al momento del sopralluogo avvenuto in data 27.04.2021, l'appartamento è vuoto e non abitato essendo in fase di ristrutturazione e pertanto è da ritenersi libero.

**3.3 DESCRIZIONE LOTTO 3**

Il fabbricato dove si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione è sito in posizione d'angolo tra Viale Garibaldi e via Spalti. Esso si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terra si trovano attività commerciali ai piani superiori le residenze. La costruzione è stata realizzata con concessione edilizia n. 633 del 02.04.1973 e successiva variante n. 842 del 28.01.1974.

L'accesso carraio è costituito da un cancello in ferro scorrevole meccanizzato. L'accesso pedonale è delimitato da un cancello pedonale anch'esso in ferro munito di citofono. Lo spazio esterno di proprietà condominiale è in parte pavimentato in porfido ed in parte piantumato.

L'ingresso condominiale è signorile con finiture di pregio: pavimento in marmo e rivestimento in legno.

Il vano scale è illuminato ed aerato naturalmente ed ha scale in marmo con parapetto in ferro e corrimano in legno. Dal vano scale c si accede al piano interrato dove si trovano i garage.

Il condominio è dotato di ascensore.

**Abitazione (fg. 135 mapp. 53 sub. 4)**

L'appartamento si trova al piano primo con orientamento sud, est ed ovest.

L'ingresso è delimitato da una porta blindata.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presenta disabitato in quanto in corso di ristrutturazione. Il distributivo interno è diverso da quello autorizzato in comune e accatastato; i lavori sono stati fatti senza alcuna autorizzazione e pertanto sono abusivi.

Rispetto alla planimetria autorizzata è stata spostata la posizione della cucina (ora posta sul lato est dell'appartamento) ed ampliato il soggiorno. Sono poi state fatte piccole modifiche nella zona notte senza però modificare il numero delle camere da letto e dei bagni (tre camere e due bagni).

Allo stato attuale l'appartamento si presenta completamente ristrutturato anche a livello di finiture. Il signor [REDACTED] informa che si sono verificati dei problemi per lavorazioni mal eseguite e quindi i lavori non sono ancora ultimati.

I pavimenti sono in legno in tutta la casa fatta eccezione dei bagni. Le pareti sono tutte rifinite in spatolato di ottima esecuzione.





Gli infissi sia interni che esterni sono in legno. Quelli esterni sono di nuova generazione e performanti con tripla camera; le tapparelle sono coibentate; è stato realizzato un impianto di climatizzazione estiva canalizzato. L'impianto elettrico è a norma e funzionante.

L'impianto di riscaldamento è condominiale con valvole di termoregolazione.

L'appartamento è dotato di impianto di allarme e di un sistema di domotica.

I bagni sono entrambi finestrati e aerati naturalmente e completi di accessori igienico sanitari. Hanno piastrelle a pavimento e a parete.

L'appartamento è dotato di una terrazza che si sviluppa lungo tutto il prospetto sud dell'appartamento.

Il terrazzo ha pavimento in piastrelle e parapetto in muratura.

Nonostante allo stato attuale i lavori non siano ancora ultimati solo per piccoli dettagli lo stato di manutenzione, date anche le finiture di pregio, può definirsi ottimo.

#### **Garage (fg. 135 mapp. 53 sub. 10)**

Il garage oggetto di esecuzione si trova al piano interrato ai piedi della rampa di accesso. Ha basculante in ferro verniciato, pavimento in piastrelle. L'impianto elettrico è presumibilmente a norma e funzionante.

Lo stato manutentivo è ottimo.

## **Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** Licenza Edilizia n. 633 del 02.04.1973

Per lavori: Costruzione fabbricato

**Numero pratica:** Variante L.E. n. 842 del 28.01.1974

Per lavori: Modifiche licenza originaria

**Numero pratica:** Abitabilità n. 36325\_1975

Oggetto: Certificato di Agibilità

**Numero pratica:** CDU del 05.07.2021

Tipo pratica: Certificato di destinazione urbanistica

**Numero pratica:** Planimetrie catastali n. 2219/1975 e n. 2227/1975

### **4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

In occasione del sopralluogo all'immobile effettuato in data 27.04.2021 per quanto riguarda il garage (sub. 10) non è stata riscontrata alcuna difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo, né alla planimetria catastale (allegato 3.3.3) pertanto è **possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale.**

Diversamente per quanto riguarda l'appartamento (sub. 4), lo stato dei luoghi differisce sia dall'ultimo titolo autorizzativo (Variante 842/1974) che dalla planimetria catastale (all. 3.3.3). Le difformità riguardano il distributivo interno con la demolizione delle tramezze che delimitavano la zona ingresso e la cucina e la creazione di un grande soggiorno. La cucina viene realizzata nella parte est dell'appartamento in prossimità delle due finestre che si affacciano su viale Garibaldi. Vengono inoltre spostate e demolite alcune piccole tramezze nella zona notte.

**Alla luce di quanto sopra detto, per quanto riguarda il sub. 4 del lotto 3, non è possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale.**



**4.2.1 I costi e le procedure di regolarizzazione**

Per regolarizzare l'u.i.u è necessario presentare presso il SUAP Edilizia Privata di Venezia una SCIA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001, e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia la variazione catastale.

Per la predisposizione ed il deposito di entrambe le pratiche si prevede un costo forfettario di €. 2800 comprensivo di: sanzioni, oneri, diritti di segreteria e spese professionali.

Andrà computato a parte il costo di € 250,00 per l'Attestato di Prestazione Energetica.

**4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Strumento urbanistico approvato:	Visto il PRG approvato con decreto del presidente della Repubblica del 1962, vista la Variante al PRG per il Centro Storico di Mestre n. 2572/1997, vista la variante del PRG per la Terraferma n. 3905/2004 e n. 2141/2008; visto il DPR 380/2001, vista la variante n. 4 del P.I del 2015 vista la variante al PAT approvata con Delibera di C.C n. 6/2020,
Z.T.O - PRG	Certifica che il terreno censito catastalmente nel comune di Eraclea con il fg. 135 mapp. 53 ricade: in zona territoriale omogenea A.0
Norme tecniche di attuazione	Gli interventi su tali aree sono disciplinati: - dagli art. 18-23 delle NTA integrati dagli articoli 3-4-68 delle NTSA. L'area risulta interessata da vincoli di cui all'art. 157 del DLgs 42/2004.

**Per quanto sopra esposto di rimanda al CDU rilasciato dal Comune di Venezia in data 05.07.2021 e si dichiara la conformità Urbanistica del lotto 3.**

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario**

Ante ventennio le u.i.u appartenevano alla [REDACTED] per atto di compravendita del 18.09.1989 a rogito del Dott. Faotto Mario Notaio in Mestre (VE), Rep. 71997 e trascritto il 23.09.1989 ai nn. 12618 rp. E 18451 rg. da potere di [REDACTED] nata [REDACTED] per la piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni).

**Titolare/Proprietario**

I beni sono pervenuti al signor [REDACTED] per la quota di 5/100 della piena proprietà per atto di compravendita del 05.05.2009 a rogito del Dott. Boschetti Giuseppe Notaio in Vicenza (VI), Rep.198860/36181 e trascritto il 26.05.2009 ai nn. 10888 rp. e 17950 rg da potere di [REDACTED] per la piena proprietà



**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.
- 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. 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 GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:****6.2.1 Iscrizioni**

- Ipoteca giudiziale nn.06233/37035 del 28.12.2015, derivante da decreto ingiuntivo del 17.12.2015 del Tribunale di Vicenza (VI), Rep. 4428 per la complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 1.542.819,54 capitale (si riportano le cifre così come presenti nella nota originaria) ed inestensione dell'ipoteca giudiziaria iscritta in data 22.12.2015 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza-Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3597 rp. E 22167 contro la [REDACTED] a favore BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA – Verona (VR) P.i. 03700430238 (domicilio eletto in Via Corso San Lazzaro n. 74 Vicenza contro [REDACTED].

L'ipoteca grava sugli di cui al LOTTO 2 della presente relazione per la quota di 1/3 ciascuno dei signori [REDACTED] sugli immobili di cui al LOTTO 3 per la quota di 5/100 di proprietà [REDACTED] su immobili di cui al LOTTO 4 per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] e per il bene di cui al LOTTO 5 per la piena proprietà di [REDACTED].

Costo di cancellazione: € 7808,10

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento immobiliare n.20120/29152 del 15.10.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 25.08.2020 dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia (VE), Rep. 3129, a favore LEVITICUS SPV SRL – Roma (RM) C.F.: 14978561000 contro [REDACTED] il [REDACTED] gravante sui beni di cui ai LOTTI: 2 – 3 – 4 – 5 per le rispettive quote di proprietà

Costo di cancellazione € 294,00

- Pignoramento immobiliare nn.05517/07921 dell'11.03.2019 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato il 14.02.2019 dal Tribunale Ordinario di Venezia (VE), Rep. 1029 a favore CONDOMINIO ISOLA DI CAPRERA – Venezia (VE) C.F.: 82006280273 (domicilio eletto c/o Avv. P. Zampieri Via Carducci n. 4 – Mestre) contro [REDACTED]



Costo di cancellazione: € 294,00

### 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

Le unità immobiliari costituenti il lotto 3 fanno parte del Condominio Isola di Caprera, c.f. [redacted] amministrato dalla [redacted]

Al 20.05.2021 come da allegato 7.3 risulta quanto segue:

I millesimi di proprietà del signor [redacted] sono: mm 113 su 1000;

L'importo annuo delle spese ordinarie ammonta ad €. 1433,23.

Importo spese straordinarie già deliberate e non scadute: nessuna.

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori al 20.05.2021: €. 6442,00 così calcolate:

- saldo consuntivo 2019/2020 €. 29801,37

- spese personali preventivo 2020/2021 €. 11640,66

Dedotti versamenti (preventivo 2020/2021) €. 35000,00

Totale €. 6442,03

#### Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, e le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla la tipologia dell'immobile esecutato e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà.

La scrivente procede alla stima applicando il metodo di stima "a metro quadrato" di superficie.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari individua l'immobile in zona E23-Suburbana/MESTRE CENTRO e attribuisce per abitazioni civili in ottima posizione un valore minimo di €/mq. 2000,00 e massimo di €/mq 2800,00.

Considerando che l'immobile si trova in uno stato di manutenzione ottimo, che ha finiture di pregio, ed è in un'ottima posizione si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 2800,00.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia, le agenzie immobiliari locali.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI



Per il calcolo della superficie commerciale verrà prima valutata la superficie utile e successivamente quella lorda.

Alla superficie così calcolata verranno poi applicati dei coefficienti di detrazione in base destinazione d'uso dei locali e alla loro altezza oltre che alla valutazione relativa allo stato in cui si trova l'immobile nel suo complesso.

Per il calcolo delle superfici si farà riferimento alla licenza edilizia 842/1974 e alla planimetria catastale agli atti.

### **La consistenza – Superficie utile e superficie lorda**

#### **Lotto 3 – Abitazione (A/2)**

##### **Piano primo**

Ingresso mq. 4,62  
Soggiorno/4 pranzo mq. 24,60  
Cucina mq. 9,50  
Disimpegno mq. 7,66  
Bagno mq. 6,60  
Camera mq. 14,59  
Camera mq. 15,90  
Bagno mq. 2,73  
Camera mq. 9,01

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 95,21 SUP. LORDA MQ. 113,00

Poggiolo mq. 22,00

#### **Garage (C/6)**

Piano terra  
Garage mq. 11,00

-----  
TOT. SUP. UTILE MQ. 11,00 SUP. LORDA MQ. 15,00

### **Calcolo della superficie commerciale**

Superficie abitazione mq.  $113,00 \times 1 =$  mq. 113,00  
Superficie garage mq.  $15,00 \times 0,6 =$  mq. 9,00  
Superficie poggiolo mq.  $22,00 \times 25\% =$  mq. 5,50

TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ 127,50

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione/garage	sup lorda di pavimento		127,50	1,00	127,50	€ 2800,00

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

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio: Condominio Isola di Caprera.

Abitazione [A/2] – Garage [C/6]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE/GARAGE	127,50	€ 2800,00	€ 357000,00

Valore Corpo intero	€. 357000,00
Valore del Corpo intero al netto delle decurtazioni	€. 336100,00
Valore delle quote esegutate (pari a 5/100 proprietà)	€. 16805,00
Valore arrotondato Quote Esecutate Nello Stato Di Libero	€. 17000,00

Riassunto:

ID	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota arrotondato
Abitazione/Garage	127,50	€ 357000,00	€ 17000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 17850,00

Cancellazione formalità pregiudizievoli € 8396,10

Costi di regolarizzazione edilizia/catastale € 2800,00

Attestato di prestazione energetica € 250,00

**Giudizio di comoda divisibilità**  
L'u.i.u non è comodamente divisibile

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

Abitazione/Garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – giudiziale	€ 7808,10
Trascrizioni pregiudizievoli – n. 2 Pignoramenti	€ 588,00

Totale costi di cancellazione: € 8396,10

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

Valore immobile intero al netto delle € 336100,00



decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:  
Valore arrotondato delle quote eseguite € 17000,00  
nello stato di "libero":

- 8bi Classamento energetico dell'immobile:**  
s Attestato di prestazione energetica assente

**Identificativo corpo: Abitazione e garage**

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
Abitazione/Garage	€. 16805,00
Giudizio di comoda divisibilità – L'immobile non è divisibile.	

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### ALLEGATI – LOTTO 3

#### 1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

1.2 allegato Lotto 2 – 3 – 4 – 5 – Relazione notarile

#### 2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATO

##### 2.2 LOTTO 2 – 3 – 4 - 5

2.2.1 allegato [REDACTED]

(Certificato residenza – estratto cert. Matrimonio)

2.2.2 allegato Codice fiscale [REDACTED]

#### 3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

##### 3.3 LOTTO 3 – Via Spalti Mestre Venezia

3.3.1 allegato Estratto Mappa Catastale

3.3.2 allegato Visure catastali

3.3.3 allegato Planimetrie catastali n. 2219/1964 – 2227/1975

#### 4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

##### 4.3 LOTTO 3 – Via Spalti Mestre Venezia

4.3.1 allegato L.E 633\_1973

4.3.2 allegato L.E 842\_1973

4.3.3 allegato Abitabilità n.36325\_1975

4.3.4 allegato CiL 6053\_2009



4.3.5 DIA 360\_2010

4.3.6 CDU del 05.07.2021

**7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE**

7.3 allegato Condominio Isola di Caprera\_Lotto 3

**10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.3 allegato LOTTO 3 - Documentazione fotografica

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro e l'immobile non è bene strumentale di un'azienda.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	LOTTO 3
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione/Garage: - 5/100 [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione legale dei beni; - 95/100 di proprietà di [REDACTED] c.f. [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni.
Identificativo catastale	Corpo Abitazione/Garage: Identificato al catasto Fabbricati: Presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Tecnico erariale di Venezia, l'immobile risulta così identificato: * Fg. 135, mapp. 53, sub. 4 – A/2, cl. 5, cons. 6,5, totale mq. 127, tot. escluse aree scoperte mq. 120, rendita € 1.167,55, piano T-1. * Fg. 135, mapp. 53, sub. 10 – C/6, cl. 8, cons. 11 mq, sup. catastale 16 mq, rendita € 113,62, piano S1. .
Valore	Valore immobile quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 16805,00 € <b>Valore di stima arrotondato quota 5/100 al netto delle decurtazioni nello stato di "libero": 17000,00 €</b>

