
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **292/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - abitazione con accessori

Esperto alla stima: Davide Grigio
Codice fiscale: GRGDVD70A05G224M
Studio in: Via Brianza 19 - 30034 Mira
Email: davide.grigio@hotmail.it
Pec: davide.grigio@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Piave, 95 - Mestre - Venezia (VE) - 30171

Descrizione generica: trattasti di abitazione ubicata al piano primo di un complesso condominiale, dotata di un accessorio cantina al piano terra, e una soffitta al piano quarto

Identificativo Lotto: 001 - abitazione con accessori

Corpo A: Venezia (VE) CAP: 30171 frazione: Mestre, via Piave, 95

Quota e tipologia del diritto

1/1 piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: presso l'immobile oggetto di stima - Stato Civile: coniugata

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro ; Corte D'Appello Di Venezia in data 30/09/2022 trascritto a Venezia in data 17/11/2022;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 160000,00; in data 16/09/2005

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 12.570,00; Importo capitale: € 12.586,92;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 243.245,00**
cui si trova:



Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al credito-re 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 so-lo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla forma- zione, 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 insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggiato
 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 **Mestre**
via Piave, 95

Lotto: 001 - abitazione con accessori

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

omissis Codice fiscale: omissis Residenza: presso l'immobile oggetto di stima

Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di abitazione ubicata al piano primo di un complesso condominiale, dotata di accessorio cantina posto al piano terra, e una soffitta posta al piano quarto

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Venezia isole

Attrazioni paesaggistiche: centro storico di Venezia isole

Attrazioni storiche: centro Venezia isole

Principali collegamenti pubblici: tram 500 mt, bus pubblico 500 mt

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) CAP: 30171 frazione: Mestre, via Piave, 95 civile abitazione ubicata in un complesso condominiale al piano primo, dotata di due accessori, una cantina al piano terra, ed una soffitta al piano quarto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: presso l'immobile oggetto di stima - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 139, particella 321, subalterno 15, scheda catastale 128, indirizzo via Piave, 95, piano primo, terra e quarto, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria a/3, classe 4, consistenza 5.5, rendita € 537,14

Ulteriori informazioni: l'immobile oggetto della presente stima è stato oggetto di aggiornamento degli identificativi catastali in data 25/06/2015 (n. 147/2016), con variazione del numero di foglio mappa, da 18 a 139

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 147/2016) (ex sezione urbana ME Sezione R Foglio 18 Particella 321 Subalterno 15); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/02/2014 Pratica n. VE0054049 in atti dal 12/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40213.1/2014); VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/1993 in atti dal 23/11/1998 PASSAGGIO INTERMEDIO N. 2 - COMPRAVENDITA (n. 19761.T02/1998); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/1990 in atti dal 23/11/1998 PASSAGGIO INTERMEDIO N. 1 - DI- VISIONE (n. 19761.T01/1998); SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/11/1992 in atti dal 26/04/1997 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO (n. C10048.670/1997) (ex sezione urbana M); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: l'unità abitazione confina a sud con via Giovanni Felisati, ad ovest con via Piave, a nord con il vano scale parte comune e altra unità immobiliare dello stesso complesso edilizio, e ad est in parte con il cortile comune interno ed in parte con altre unità immobiliari dello stesso complesso.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessita eseguire una variazione catastale, in quanto sono stati eseguiti degli interventi di modifica all'interno dell'abitazione al piano primo, e queste modifiche non sono state poi oggetto di aggiornamento catastale (vedi allegato n. 1.5, dove con colore rosso viene indicato la costruzione di nuove pareti, e con colore giallo la loro demolizione). Con riferimento a questo intervento e allegato, si rileva che alcuni elementi non sono stati eseguiti come la parete all'interno della camera matrimoniale (vedi allegato n. 1.6). Va rilevato inoltre che certamente da questa variante catastale proposta, vi sarà anche l'aggiornamento della categoria catastale, in quanto l'attuale censimento in categoria A/3 "abitazione economica", di certo questo non è coerente al caso in esame, necessita il suo passaggio minimo alla categoria A/2 (civile abitazione), e dunque un incremento del valore di rendita rispetto all'attuale variante catastale, nel costo sono compresi anche i diritti segreteria catastali: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1153/1948
 Intestazione: ricostruzione edificio condominiale
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Note tipo pratica: concessione per ricostruzione edificio condominiale
 Per lavori: ricostruzione edificio condominiale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 16/10/1948 al n. di prot.
 Rilascio in data 11/11/1948 al n. di prot. 15341

NOTE: in data 18/6/49 è stata depositata presso i pubblici uffici la comunicazione di inizio lavori dichiarato in data 4-12-46, e fine lavori dichiarato in data 1/8/47 (vedi allegati 1.8)

Numero pratica: 161/54
 Intestazione: ristrutturazione prospetto negozio
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: ristrutturazione prospetto facciata negozio macelleria, posto al piano terra del complesso condominiale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 22/02/0054 al n. di prot. 03177-808

Numero pratica: 915/99
 Intestazione: omissis
 Tipo pratica: DIA
 Note tipo pratica: ristrutturazione interna civile abitazione
 Per lavori: ristrutturazione interna civile abitazione
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 28/01/1999 al n. di prot. 99-me-11057

NOTE: si rileva che detta pratica avente per oggetto l'immobile oggetto di stima, di fatto necessita essere aggiornata con una nuova pratica, in primis in quanto non è corretta la ricostruzione dei luoghi, manca infatti la presenza del poggolo lato sud, in secondo luogo non tutti gli interventi sono stati eseguiti come da previsione (vedi allegato n. 1.6 dove si rileva gli elementi di pareti interne non eseguite rispetto al progetto (vedi allegati 1.10).

Numero pratica: 3630/99
 Intestazione: omissis
 Tipo pratica: DIA
 Note tipo pratica: trattasti di ristrutturazione interna civile abitazione
 Per lavori: ristrutturazione interna civile abitazione
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 22/03/1999 al n. di prot. 99-me-36225

NOTE: si rileva che detta pratica avente per oggetto l'immobile oggetto di stima, di fatto necessita essere aggiornata con una nuova pratica, in primis in quanto non è corretta la ricostruzione dei luoghi, manca infatti la presenza del poggolo lato sud, in secondo luogo non tutti gli interventi



sono stati eseguiti come da previsione (vedi allegato n. 1.6 dove si rileva gli elementi di pareti interne non eseguite rispetto al progetto (vedi allegati 1.11).

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Con riferimento all'unità oggetto di stima, ebbene tale è stata oggetto di un intervento edilizio nell'anno 1999, rilevabile questo dalla pratica istruttoria in deposito presso i pubblici uffici (vedi allegati 1.10); tale pratica contemplava un intervento che prevede la modifica di alcune partizioni/pareti interne. Ebbene da un confronto tra lo stato di fatto accertato dallo scrivente, e la previsione di questo progetto, si è rilevato che tale pratica è di fatto incoerente con lo stato dei luoghi e intervento eseguito, in quanto vi è un errata rappresentazione dei luoghi, ossia mancata presenza del poggiatesta camera da letto, poggiatesta questo che certamente era presente anche all'anno 1972 e che il tecnico redattore della pratica non è evidenziato. Inoltre l'intervento posposto in detta pratica non risulta eseguito come da previsione, vedi allegato 1.6 dove si rileva per pareti previste in progetto e di fatto non eseguite, e o demolite rispetto la previsione. Per tutto questo necessita eseguire una pratica in SCIA in sanatoria e i cui costi sono contemplati nell'apposita sezione della presente perizia (valutazione immobile). Note generali sulla conformità: Il complesso condominiale dove ubicata l'unità oggetto di stima, tale da quanto accertato presso i Pubblici Uffici del Comune di Venezia risulta realizzato ante anno 1967; non si hanno notizie sull'epoca della sua realizzazione; la prima pratica edilizia in deposito presso i pubblici uffici risale all'anno 1946 (vedi allegati 1.8), tale contempla la proposta per la ricostruzione e sopraelevazione dell'edificio condominiale (segno questo che tale esisteva già all'epoca). Ebbene però anche con riferimento a quest'ultima pratica, non vi sono elaborati di progetto in deposito presso i pubblici uffici, e questo rende impossibile eseguire una disamina sulla sua regolarità urbanistica del complesso condominiale e relativa unità oggetto di stima.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	B - sottozona B.1 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente: COMUNE DI VENEZIA, Foglio 139, (ex Sezione MESTRE, Foglio 18) Mappale: 321 è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, per la maggior parte come "Zona territoriale omogenea B - sottozona B.1 residenziale di completamento", per palte restante come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità — Viabilità" inoltre il fabbricato che insiste sul mappale risulta classificato come:



"Edificio co Tipo di Intervento Codificato 2 - Risanamento Conservativo". Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-61-63-65-68 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 Terraferma, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 de 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 de 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera 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 C.C. n. 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n 1389/01 e 11.2291/01. Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, risulta che il mappale interessato rientro in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge n. 14/2017. Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l' O.P.C.M no 327 del 20/03/2003 e ss. mm ii. Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica. L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi de Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a: - limitazione per la realizzazione di Impianti eolici con specifica valutazione E.N.A.C. (art. 711); - limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterno quota limite: 146,65 mt s.l.m. (art. 707); - limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711). Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe IV "Area di intensa attività umana" e ricade ne fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A. L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del



	<p>Centro Urbano" individuata c Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 de 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata c Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada". Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propri efficacia come Piano degli interventi (vedi allegato n. 1.7 + pagine).</p>
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è con destinazione d'uso abitazione, ubicata questa in un complesso condominiale sito in via Piave n. 95, nel Comune di Venezia, località Mestre, in zona centrale (vedi allegato n. 1.0 estratto aerofotogrammetrico e stradale, indicato con freccia colore rossa). La collocazione della zona in genere è tranquilla e ben servita, certo essendo centrale tale è particolarmente ad uso pedonale, dotata di servizi trasporto pubblico quali bus e tram, posti questi nelle immediate vicinanze.

Sempre in zona vi è una discreta presenza di attività commerciali di ogni genere (raggiungibili a piedi), soprattutto quelle di particolare importanza e utilità nella vita quotidiana. L'unità si trova al primo piano di un complesso condominiale, quest'ultimo con 4 piani fuori terra; tale sorge in un lotto pianeggiante a forma irregolare, come pure il sedime dello stesso edificio è a forma irregolare "U", tale comunica direttamente con la pubblica via, ad ovest con via Piave, e a sud con via Giovanni Felisati.

Il complesso condominiale si stima realizzato nella prima metà del 900', anni 30', e pertanto all'apparenza ha un certo valore storico estetico, rilevabile questo anche dalla rifiniture intere ed esterne (vedi foto). Sempre il complesso è dotato di cortile interno, al piano terra vi sono le attività commerciali (negozi) con accesso diretto dalla pubblica via, mentre ai piani superiori vi sono le abitazioni, al quale in questo caso vi si accede dall'unico ingresso pedonale comunicante questo direttamente con via Piave (vedi foto n. 4 e 5). L'ingresso vano scale è dotato di portoncino ingresso in legno con inserti in vetro, il tutto si presenta in discreto stato di conservazione; in quest'ultimo sono presenti le cassette postali, e un impianto citofonico incassato questo nella parte esterna dell'edificio, tale è al quanto datato, si stima installato negli anni 70', rilevabile questo dal modello estetico (vedi foto n. 5 marca Elvox)

Dall'ingresso vano scale parte comune, si accede alle unità abitazione (parte condominiale, vedi foto n. 5 e 6), tale locale ingresso è con pavimento rivestito in marmo, come pure le pareti sono parziale rivestite in marmo per circa una porzione di 1.50 mt. altezza, il tutto conferisce un particolare decoro e pregio; mentre le restanti porzioni delle pareti e soffitto sono rifinite con pittura lavabile, il tutto si presenta in discreto stato di conservazione.

Quanto invece alle rampe scale e pianerottoli dei diversi piani (parete comune riferita sempre al vano scale), tali sono rivestiti in pietra di particolare pregio storico estetico, mentre le pareti per una porzione bassa alta circa mt. 1.50 sono trattate con smalto, e la restante porzione e soffitto con pitture lavabile. Sempre nel vano sale vi sono alcune finestre con infissi aventi telaio in legno e con vetro singolo, mentre il



parapetto scale è in ferro con corrimano in legno, certamente il tutto si stima riferito agli anni 30' e dunque alquanto datato, anche se in discrete condizioni. Sempre al piano terra vano scale, in corrispondenza dei locali cantine, vi è una diffusa presenza di intonaco ammalato ratto, dovuto a delle infiltrazioni e umidità di risalita, a tale proposito va rilevato che non si ritiene che l'edificio in questione sia mai stato oggetto di ristrutturazione, ad eccezione di un localizzato intervento di controsoffitto al piano terra vano scale, e normali interventi di tinteggiatura interna ed esterna.

L'edificio in questione, sulla base agli atti consultati presso i pubblici uffici, risulta realizzato ante 01-09-1967, si stima attorno agli anni 30'; anche se non vi sono documenti che comprovano l'esatta sua epoca di realizzazione.

Il complesso condominiale risulta realizzato con le murature perimetrali e interne (portanti), in mattoni pieni del tipo crudo, il tutto certamente privo di isolamento termico ed acustico. I canali gronda sono in lamiera meritevoli di sostituzione, esternamente le pareti si presentano in discreto stato di conservazione (vedi foto n. 1 e 2); la copertura è a falde inclinate, una contrapposta all'altra (vedi foto n. 3), con manto di copertura in coppi, certamente il tutto è meritevole di un intervento di restauro e risanamento. Per quanto concerne la parte impiantistica (comune), ebbene tale è meritevole di sistematico intervento di ristrutturazione, soprattutto per la parte riferita all'impianto di scarichi, che certamente data l'età dell'edificio tale è incassata nelle strutture murarie delle pareti perimetrali, eseguita in tubo ferro, tipologia tipica di quegli anni, e dunque il materiale si stima ad oggi molto deteriorato. L'unità abitazione oggetto di valutazione, è ubicata al primo piano, e vi si accede tramite il vano scale parte comune sopra descritto, tale è a forma di trapezio (vedi allegati n. 1.3). Le finestre e porta finestre sono con telaio in legno e vetro camera, si stima sostituite di recente, sempre in queste fonometrie sono presenti degli avvolgibili, il tutto si presenta in buono stato di conservazione (vedi foto n. 13). I davanzali sono in marmo anche questi si stima sostituiti nel tempo, tali si presentano in discreto stato di conservazione (vedi foto n. 13).

Da rilevare che l'unico intervento di trasformazione che si rileva essere stato eseguito nel complesso condominiale, è riferito ad un contro soffitto presente nella parte ingresso del vano scale, dichiarato questo anche con un'apposita pratica edilizia di seguito citata nella sezione "urbanistica". L'immobile è dotato dei seguenti locali interni, aventi altezza netta mt. 2.70, ad eccezione del corridoio dove è stato installato un contro soffitto per la canalizzazione dell'impianto ad aria (vedi foto 14). Si riportano a seguire i locali abitazione e i suoi accessori, con l'indicativa superficie (vedi allegati n. 1.4):

ingresso	mq. 6.92
soggiorno	mq. 19.61
cucina	mq. 13.60
camera	mq. 10.17
camera	mq. 10.40
camera	mq. 32.77
disimpegno	mq. 3.08
ripostiglio	mq. 6.38
bagno	mq. 7.78
Anti Bagno	mq. 1.89
Accessorio Bagno	mq. 2.52

Accessori esterni e/o indiretti

poggiolo rivolto verso sud	mq. 5.98
cantine posta al piano terra	mq. 6.96
soffitta posta al piano quarto	mq. 20.06

L'abitazione è dotata d'impianto riscaldamento ambienti del tipo autonomo, con la caldaia del tipo murale posizionata all'interno del ripostiglio, funzionante con a gas metano, (vedi sua collocazione indicata nell'allegato 1.5 e foto n. 15), il tutto si presenta in discreto stato di conservazione; sempre con riferimento all'impianto termico, si rileva che tale ha come termo vettore l'aria, infatti nel locale disimpegno a contro soffitto, è installato la canalizzazione per la distribuzione e diffusione dell'aria calda (vedi allegato n. 1.5).



Oltre all'impianto ad aria, comunque è presente una distribuzione impianto di riscaldamento per alimentare i terminali di erogazione, composti questi da radiatori, e con scaldasalviette collocato nel locale bagno; tuttavia, non si ha notizia sul grado di funzionamento ed efficienza di questa parte impianto. Le linee di distribuzione di quest'ultima parte impianto si presume eseguita in tubo ferro (essendo queste incassate su murature e pavimenti), certamente datate, non è dato a sapere se sono o meno rivestite con isolante termico.

L'impianto elettrico deve essere oggetto di verifica se congruo in termini di sicurezza con riferimento all'attuale normativa, all'apparenza sembra sia stato oggetto di recente ristrutturazione, con installato anche un crono termostato per il controllo e programmazione della temperatura interna durante la stagione invernale: Quanto all'impianto idrico, tale non è dato a sapere il suo stato di efficienza ed usura, essendo questo sotto traccia; di fatto non si intravedono segni di ristrutturazione, di certo il locale bagno e cucina è stato oggetto di ristrutturazione quanto meno con sostituzione delle piastrelle rivestimento. Quanto all'riscaldamento dell'acqua calda sanitaria tale viene fornito dalla medesima caldaia utilizzata per il riscaldamento degli ambienti (sopra citata).

È presente un locale bagno finestrato rivolto a nord, dotato di un lavabo, wc, bidet, vasca ad angolo ed una doccia con box (vedi allegato n. 1.6 e foto n. 9 e 10). Escludo a priori che le colonne di scarico siano state ristrutturate pertanto si considerano in ferro e meritevoli di ristrutturazione: i sanitari sono in porcellana colore bianco e le rubinetterie sono del tipo cromato, il tutto certamente sostituito di recente come pure i rivestimenti nelle pareti e pavimento, per ultimo detto locale è dotato di scaldasalviette. La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno, è di tipo blindato, certamente di recente sostituzione ed in buono stato di conservazione (vedi foto n. 7 lato destro)

Le murature perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore variabile, all'interno le tinteggiature sono in buono stato di conservazione, pareti e soffitti sono tinteggiati ed in alcune porzioni è applicato un effetto marmorino di particolare pregio estetico. Sono presenti in diversi punti dell'abitazione dei controsoffitti in cartongesso, con incassato una illuminazione a faretti led (vedi foto 8). Da rilevare nel locale soggiorno la presenza di un particolare elemento di arredo, con la realizzazione di due pilastri in pietra faccia vistata, sopra questi una trave in legno (antica), posta a soffitto (vedi foto varie). I pavimenti interni sono in legno tipo listone, in discreto stato anche se con qualche segno di vetusta. Mentre solo nei locali cucina e bagno, sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica, di particolare pregio estetico (vedi foto da n. 8 a 15), in questi ultimi locali è presente anche un parziale rivestimento a parete sempre con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno non massiccio di tipo tamburato in colore bianco, anche queste di recente sostituzione ed in buono stato di conservazione (vedi foto n. 14-15).

L'abitazione è dotata di un pogggiolo con forma in pianta irregolare, esposto sul lato a sud (vedi allegato 1.4 e foto n. 01-02), vi si accede dalla camera da letto matrimoniale ed è rivolto verso il via Piave, tale è pavimentato al grezzo con getto in calcestruzzo, e parapetto in ferro, certamente questo risalente all'epoca realizzo edificio, il tutto si presenta in buono stato (vedi foto n. 13).

Per ultimo l'unità in questione è dotata di due accessori, un è ubicato al piano terra destinato a cantina, vi si accede dall'ingresso vano scale scendendo delle scale e attraversando il corridoio (parte comune) dotato di una contenuta finestra, questa ultima porzione di fatto è meritevole di ristrutturazione in quanto sono presenti diffusi ammaloramenti intonaco (vedi foto n. 16), a pavimentata con piastrelle di ceramica. L'accessorio è dotato di una porta in legno in discreto stato di conservazione. L'Altro accessorio è ubicato al piano quarto sottotetto, trattasi di una soffitta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: presso l'immobile oggetto di stima - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non è dato a sapere

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 95; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 e oltre, con qualche accessorio ad altezza inferiore

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: discreto con particolari rifiniture di pregio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è innanzi tutto rilevata la "superficie lorda di pavimento" (S.L.P.), ottenuta questa perimetrando l'area dell'unità oggetto di stima e i suoi accessori, includendo lo spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, i divisori interni, e metà dello spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari e/o parti comuni, del complesso immobiliare. Successivamente si è provveduto alla determinazione della "superficie commerciale ragguagliata" (S.C. o superficie lorda vendibile) che come consuetudine del mercato immobiliare, si ottiene moltiplicando le distinte S.L.P. omogeneizzate, con opportuni coefficienti che tengono conto degli usi dei locali e delle caratteristiche di destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
porzione abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	0	136,00	1,00	136,00	€ 1.700,00
poggiolo abitazione rivolto verso sud	sup lorda di pavimento	0	5,00	0,25	1,25	€ 1.700,00
accessorio cantina posto al piano terra	sup lorda di pavimento	0	6,00	0,35	2,10	€ 1.700,00
accessorio soffitta posta al piano quarto	sup lorda di pavimento	0	20,00	0,30	6,00	€ 1.700,00
			167,00		145,35	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1800,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: omissis per quota 1/1 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi, parte veditrice la ditta con sede ----- dal 18/11/1998 ad oggi(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gasparotti Alberto trascritto a Venezia , in data 20/11/1998, ai nn. .

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Piave, 95 **Occupato** da debitore e la sua famiglia

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 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro -- ; A rogito di Corte D'Appello Di Venezia in data 30/09/2022 ai nn.

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 annotata a favore di contro ; Derivante da: atto di mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: €160000,00 ; A rogito di notaio Gasparotti Alberto in data
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 12.570,00; Importo capitale: € 12.586,92 ; A rogito di Tribunale di Venezia

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: richiesta all'amm.re di condominio e rimasto senza riscontro da quest'ultimo (vedi allegato 1.13)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Richieste all'Amm.re condominio ma non fornite (vedi allegato 1.13).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Richieste all'Amm.re condominio ma non fornite (vedi allegato 1.13).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Richieste all'Amm.re condominio ma non fornite (vedi allegato 1.13), va rilevato che vi è una pendenza iscritta per debito condominiale maturato dall'esecutato, vedi sulla sezione "Formalità"

Millesimi di proprietà: Richieste all'Amm.re condominio ma non fornito riscontro (vedi allegato 1.13)

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: Richieste all'Amm.re condominio ma non fornito riscontro (vedi allegato 1.13)

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), detto procedimento di consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante il paragone/confronto con altri beni aventi simili caratteristiche, ubicati questi nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui



sono noti i valori e/o i prezzi medi di mercato, determinati questi in condizioni ordinarie

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;
 Uffici del registro di Venezia ;
 Ufficio tecnico di Comune Venezia ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Venezia, località Mestre;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): superficie commerciale ;
 Altre fonti di informazione: valori OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 247.095,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), detto procedimento di consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante il paragone/confronto con altri beni aventi simili caratteristiche, ubicati questi nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori e/o i prezzi medi di mercato, determinati questi in condizioni ordinarie

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione abitazione al piano primo	136,00	€ 1.700,00	€ 231.200,00
poggiolo abitazione rivolto verso sud	1,25	€ 1.700,00	€ 2.125,00
accessorio cantina posto al piano terra	2,10	€ 1.700,00	€ 3.570,00
accessorio soffitta posta al piano quarto	6,00	€ 1.700,00	€ 10.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 247.095,00
Valore corpo			€ 247.095,00
Valore complessivo intero			€ 247.095,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 247.095,00
Valore di stima			€ 247.095,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	145,35	€ 247.095,00	€ 247.095,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -600,00
esecuzione di variante catastale, come previsto nella sezione di riferimento, presente stima	€ -600,00
esecuzione pratica SCIA in sanatoria, come previsto nella sezione di riferimento della	€ -1.000,00



presente stima
 oblazione e diritti segreteria per la pratica di sanatoria edilizia sopra citata € -650,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **243.245,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: certificazione eseguita dal CTU Grigio Davide

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- allegato 1.0 aerofotogrammetrico ubicazione complesso condominiale dove è ubicato immobile pignorato
- allegati da 1.1 a 1.4 visure catastali, estratto di mappa, e planimetria immobile oggetto di pignoramento
- allegati da 1.8 a 1.11, e 1.5-1.6 copie pratiche edilizie reperite presso i pubblici uffici del Comune di Venezia.
- allegati da 1.12 visure eseguite in Conservatoria dei Registri Immobili.
- foto
- certificazione energetiche relativa all'unità oggetto di valutazione
- ricevuta invio perizia a mezzo raccomandata ai debitori

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione con accessori
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 139, particella 321, subalterno 15, scheda catastale 128, indirizzo via Piave, 95, piano primo, terra e quarto, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria a/3, classe 4, consistenza 5.5, rendita € 537,14
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 243.245,00€



Data generazione:
09-03-2023 10:03

L'Esperto alla stima
Daide Grigio

