
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO- Asset Management Company S.p.a.**

contro: **[REDACTED]**
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **217/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13-02-2024 ore 9:30**

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

Custode Giudiziario: **Dott. RENZO BORTOLUSSI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001
Appartamento a piano primo in Condominio con
soffitta a piano sottotetto

Esperto alla stima: ARCH. MARTINA CHIARATO
Codice fiscale: CHRMTN70H50L736P
Partita IVA:
Studio in: VIA DELLE INDUSTRIE 2/6 - 30020 MARCON
Telefono: 041 5952818
Email: info@archetipo.ve.it



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001

Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto

1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravante sul bene

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Sandi Massimo Luigi in data 02/11/2004 al rep. n. 66225/6672; iscritta a Venezia in data 11/11/2004 ai R.G. n. 41788 e R.P. n. 9557; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

- Pignoramento a favore di AMCO- Asset Management Company S.p.a. contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili del 14/08/2023 al rep. n. 4337, trascritto a Venezia in data 11/10/2023 ai R.G. n. 34084 e R.P. n. 25477.

2-Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota

Bene pignorato per 1/1

Quota e tipologia del diritto: 1/2 della piena proprietà di [REDACTED]

1/2 della piena proprietà di [REDACTED]

3-Indicazione del luogo in cui è ubicato il bene pignorato

Bene: Via Filippo Corridoni n° 23 int. 4 - Mestre - Venezia (VE) - 30172

4-Indicazione del prezzo di stima

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€60.028,96**

Arrotondamento: € 60.000,00



Sommario

| | |
|---|---------|
| Risposta al primo punto del quesito | Pag. 6 |
| Risposta al secondo punto del quesito | Pag. 6 |
| Risposta al terzo punto del quesito | Pag. 7 |
| Risposta al quarto punto del quesito | Pag. 10 |
| Risposta al quinto punto del quesito | Pag. 15 |
| Risposta al sesto punto del quesito | Pag. 17 |
| Risposta al settimo punto del quesito | Pag. 18 |
| Risposta all'ottavo punto del quesito | Pag. 18 |
| Risposta al nono punto del quesito | Pag. 20 |
| Risposta al decimo punto del quesito | Pag. 20 |
| Risposta all'undicesimo punto del quesito | Pag. 21 |
| Risposta al dodicesimo punto del quesito | Pag. 21 |



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

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



dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
Via Filippo Corridoni n° 23 interno 4

Lotto: 001

Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato civile: [REDACTED]

Data matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato civile: [REDACTED]

Data matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al civico 23 interno 4 di Via F. Corridoni, parallela del Corso del Popolo. Dal punto di vista demografico, Mestre è cresciuta moltissimo nel '900, in conseguenza dello sviluppo delle industrie di Porto Marghera, realizzate nella sua parte meridionale a partire dal 1917, raggiungendo l'apice del suo incremento demografico nel 1975-'76, con oltre 210.000 abitanti. Se guardiamo una fotografia in bianco e nero degli anni '30 di quello che oggi si chiama Corso del Popolo, a stento riconosciamo la città: sotto i nostri occhi una sequenza di rare casette sparse, campi aperti, un vecchio filobus, mentre sullo sfondo si intravede la città con la Torre. Niente di paragonabile agli alti palazzoni della Mestre odierna, frutto di una rapida e spesso disordinata crescita edilizia del Novecento. Negli anni Cinquanta iniziò a prendere forma quella strada che il 25 aprile 1933 era stata "battezzata" dal principe ereditario col nome di Corso Principe di Piemonte. Proprio nel 1950 il Provveditorato delle Opere Pubbliche deliberò che la strada venisse allargata a 27 metri; questa decisione, insieme al permesso di costruire edifici porticati fino all'altezza di 27 metri, determinò l'aspetto attuale del viale. Sulla spinta dell'espansione economica e automobilistica, il Corso diventò poi una delle arterie principali di Mestre, sia per numero di attività, sia per l'elevata densità abitativa. Il massimo fervore edilizio si raggiunse fra il 1954 e il 1968, ma anche nel decennio successivo proseguì la caccia al benché minimo spazio edificabile. Negli anni '80 Corso del Popolo era una popolosa via che offriva svariati servizi: istituti bancari, negozi vari, supermercati e scuole – solo per citarne una molto nota ed ancora presente lo storico Liceo Franchetti - , cinema – ricordiamo lo storico teatro Corso - ottimamente servita da mezzi pubblici con una buona frequenza verso il centro e la stazione centrale. In realtà negli anni '80 a partire proprio da piazza Ferretto, il fulcro della città costituito dai negozi, dagli uffici, dalle attività commerciali e direzionali, si diramava anche attraverso tutta via Piave, come corso del Popolo, richiamando un notevole ed importante flusso di gente che contribuiva a popolare queste importanti arterie ricche di negozi di discreta qualità, mantenendo le quotazioni degli immobili ad un certo livello. La recente crisi, con la chiusura di buona parte delle attività ha fatto sì che quelle rimaste si contraessero a ridosso del centro, spopolando le arterie che da questo si diramavano, cadute oggi in mano per lo più a comunità di cinesi ed extra-comunitari. Insomma, oggi, Mestre è perlopiù è considerata sobborgo popolare, mal frequentata, discretamente pericolosa, architettonicamente obsoleta, nonostante siano presenti tutti i servizi di prima necessità quali scuole, farmacie, supermercati, servizi trasporto pubblico, ecc. Tali fattori



hanno di fatto contribuito a far scendere drasticamente il prezzo degli immobili.

Caratteristiche zona: semicentrale modesta

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi a pagamento.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: banca, panificio, bar, tabaccheria, parrocchia, istituto d'istruzione superiore, hotel, ristoranti.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Mestre-Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: /

Per raggiungere Venezia

-Autobus ACTV linea 4L, fermata in Corso del Popolo raggiungibile a piedi dall'immobile oggetto di stima in circa 5 minuti, da qui è possibile arrivare in Piazzale Roma a Venezia in circa 15 minuti.

-Tram T1, fermata in Via San Marco raggiungibile a piedi dall'immobile oggetto di stima in circa 13 minuti, da qui è possibile arrivare in Piazzale Roma a Venezia in circa 20 minuti.

-Tram T2, fermata in Via Cappuccina raggiungibile a piedi dall'immobile oggetto di stima in circa 15 minuti, da qui è possibile arrivare in Stazione a Mestre, per poi proseguire in Treno Regionale fino alla stazione Venezia Santa Lucia in circa 15 minuti.

Identificativo corpo: Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, Via Filippo Corridoni n° 23

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, foglio 139, particella 934, subalterno 4, indirizzo Via Filippo Corridoni 25, piano 1-4, comune Venezia, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 411,87.

Ulteriori informazioni: Si precisa che il mappale al catasto terreni (932) non è allineato con il mappale al catasto fabbricati (934); pertanto, sarà necessario presentare un'istanza di allineamento all'Agenzia delle Entrate.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- non è presente il locale all'interno della cucina;
- non è presente la porta di collegamento tra la cucina e il soggiorno;
- l'altezza interna è pari a 2,88 m anziché 3,00 m;
- non è presente la finestra nella nicchia a servizio della cucina.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

| | |
|----------------------|-----------------|
| -docfa: | € 600,00 |
| -diritti catastali: | € 50,00 |
| Oneri Totali: | € 650,00 |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Si precisa che con l'istanza di allineamento dovrà essere corretto anche il numero civico.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia Condizionata prot. n. 2301 del 09/03/1951 (pratica edilizia n. 727/51)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/01/1951 al n. di prot. 2301

Rilascio in data 09-03-1951

Abitabilità del 03/01/1953 prot. n. 57328

Note:

Si precisa che nella suddetta pratica edilizia, le due porzioni che costituiscono il fabbricato sono graficamente disallineate, anziché rappresentare l'intero corpo di fabbrica "in linea". Non sono state reperite varianti edilizie successive e ovviamente, tale differenza è un'opera realizzata durante la costruzione dell'intero corpo di fabbricato; infatti, nell'abitabilità rilasciata vi è allegata una planimetria con la correzione della rappresentazione planimetrica del fabbricato.

4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-modifiche interne e forometriche

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

-diritti di segreteria: € 250,00

-sanzione pecuniaria per le opere rientranti durante la realizzazione del fabbricato (es. fori finestra lato sud-aderenza con altra porzione di fabbricato):

€ 516,00



| | |
|--|---------------------------------|
| -sanzione pecuniaria per opere realizzare dopo il titolo autorizzativo e l'abitabilità (es. pareti locali cucina): | € 1.000,00 |
| -parcella professionale: | € 1.500,00 |
| | Oneri Totali: € 3.266,00 |

Note:

Si precisa che sono state riscontrate delle difformità che possono essere così distinte:

- 1)realizzate durante la costruzione dell'edificio (es. non realizzazione delle forometrie a sud delle camere);
- 2)realizzate successivamente (es. demolizione locale interno alla cucina).

Dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che per presentare la sanatoria è importante dividere ed indicare le tipologie di difformità rientranti nell'epoca di realizzazione del fabbricato e quelle rientranti in epoca successiva, necessario sia per il calcolo economico della sanzione e sia per il rilascio della sanatoria stessa.

Si precisa inoltre, che la superficie minima di aerazione per ciascun locale abitativo, potrebbe non essere garantita con le norme attuali, in particolare nella camera a sud-est (la finestra a sud non è presente), ma tale verifica può rientrare in quanto citato nell'art. 39 del R.E. trattandosi di opere realizzate prima del DM 05.07.1975 e quindi considerare la non soddisfazione del requisito con maggior flessibilità.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, è possibile, ad oggi, allegare alla pratica di sanatoria un'asseverazione da parte del tecnico incaricato che dichiara, a sensi dell'art. 103 del Regolamento Edilizio del Comune di Venezia, che le opere in oggetto non necessitano di provvedimenti di accertamento della conformità (se le stesse rientrano nei punti previsti citati nell'articolo di riferimento).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.



4.1.2 Conformità urbanistica:

| | |
|--|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Variante al P.R.G. per la terraferma |
| In forza della delibera: | Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008 e s.m.i. |
| Zona omogenea: | B- sottozona B1 residenziale di completamento |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 6-8-18-19-22-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione:

Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto

Trattasi di un appartamento inserito al piano primo, facente parte di un Condominio denominato "Betulla" sito in Via Filippo Corridoni n° 23 interno 4, località Mestre, Venezia (VE).

L'ingresso al vano scala condominiale avviene a piano terra attraversando un portone di alluminio, dotato di citofono; di qui per raggiungere l'unità immobiliare è possibile utilizzare la scala condominiale.

Il Condominio è privo di ascensore.

Giunti al primo piano ed aprendo il portoncino blindato in legno, si accede ad un piccolo ingresso che distribuisce ai vari locali presenti: a Nord una camera da letto, ad Est il bagno, a Sud-Est la seconda camera da letto, a Sud-Ovest il soggiorno con annessa terrazza e ad Ovest la cucina.

La zona giorno si affaccia su un poggiolo che fronteggia il cortile interno, caratterizzato da una



pavimentazione di gres e ringhiera di metallo.

Le finiture presenti all'interno dell'appartamento sono: pavimento di gres, pareti dipinte di diverse tonalità (azzurro, verde, bianco), serramenti in alluminio con vetro singolo protetti da scuri in legno. Il bagno è rivestito e pavimentato da piastrelle di ceramica ed è dotato di sanitari e vasca da bagno/doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato anche queste di modesta qualità.

L'immobile è inoltre dotato di una soffitta a piano sottotetto, privo di finiture con copertura in legno.

Per quanto riguarda il riscaldamento sono presenti dei radiatori in alluminio collegati alla caldaia autonoma ubicata in cucina.

L'immobile è dotato di tutte le utenze: elettrico, idrico e gas.

L'intera unità immobiliare si presenta in uno scarso stato manutentivo e con diverse problematiche all'interno dei vani abitati quali: infiltrazioni/umidità/muffe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **99,76**

E' posto al piano: 1-sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1951

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23 interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.88 m

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno scarso stato manutentivo.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei coefficienti correttivi si è fatto riferimento alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate.

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------------|-----------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| abitazione piano primo | sup reale lorda | 0 | 64,00 | 1,00 | 64,00 | € 1.000,00 |
| terrazza | sup reale lorda | 0 | 12,00 | 0,30 | 3,60 | € 1.000,00 |
| soffitta-sottotetto | sup reale lorda | 0 | 23,76 | 0,25 | 5,94 | € 1.000,00 |
| | | | 99,76 | | 73,54 | |

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1951

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dall'esecutato e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia con radiatori

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dall'esecutato e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dall'esecutato e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

1-Indicazione proprietà ante ventennio dal 04/02/1980 al 03/12/2002

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. In forza di contratto di vendita per scrittura privata/contratto di vendita, a rogito di Notaio Antonino Polizzi, in data 04/02/1980, al rep. n. 30579; trascritto a Venezia, in data 04/02/1980, ai R.G. n. 2341 e R.P. n. 1963.

Note: Il sig. [REDACTED] al momento della stipula del contratto di vendita, sopra riportato, era coniugato con la sig.ra [REDACTED] come da Estratto di Matrimonio (All. 7). Tenuto conto che nell'estratto di matrimonio non vi sono riportate annotazioni in merito al regime patrimoniale dei coniugi, si desume la comunione dei beni.

2-Indicazione proprietà ante e durante il ventennio dal 17/09/1998 al 03/12/2002

Proprietari: [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 in usufrutto e [REDACTED] per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

- atto di acquisto di legato rep. n. 1512 del 11/11/1998, trascritto a Venezia il 24/11/1998 R.G. n. 29898 R.P. n. 19916, nella quale, previa registrazione di testamento pubblico n. 42 Notaio Colangelo Salvatore in data 22/02/1993 pubblicato a Venezia il giorno 11/11/1998 n. 47602, la decuis sig.ra [REDACTED] dichiarava di "legare" al marito [REDACTED] l'usufrutto vitalizio della quota di comproprietà di un mezzo della stessa e di "legare" alla figlia [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà della quota di comproprietà di un mezzo della stessa, relativamente all'immobile sito Via Corridoni n. 23, Mestre-Venezia (VE);
- in forza di denuncia di successione, trascritta a Venezia, in data [REDACTED] e [REDACTED]

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

3-Indicazione proprietà durante il ventennio dal 04/12/2000 al 11/11/2004

Proprietari: [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di ricongiungimento usufrutto (in seguito alla morte del sig. [REDACTED] [REDACTED] e



██████████ per la quota di 50/100 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione, trascritta a Venezia, in data ██████████ ai R.G. n. ██████████

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:
NO.

Note: Testamento pubblico Archivio Notarile di Venezia Rep. Archivio ██████████ Rep. Notaio ██████████ del ██████████ Registrato a Venezia il ██████████ e pubblicato il ██████████

4-Indicazione attuale proprietà da 02/11/2004 ad oggi

Proprietari: ██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà e ██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà. In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Sandi Massimo Luigi, in data 02/11/2004, al rep. n. 66224/6671; trascritto a Venezia, in data 11/11/2004, ai R.G. n. 41787 e R.P. n. 26140.

Identificativo corpo: Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), Via Filippo Corridoni n° 23 int. 4

Occupato da uno dei due debitori e dai figli degli stessi.

A seguito di verifica nei negozi giuridici presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, non è emerso nessun contratto di locazione e/o di comodato d'uso gravante sugli immobili oggetto di pignoramento; pertanto, gli stessi sono da ritenersi liberi per la vendita.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata contro ██████████ derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Sandi Massimo Luigi in data 02/11/2004 ai nn. 66225/6672; Iscritta a Venezia in data 11/11/2004 ai R.G. n. 41788 e R.P. n. 9557; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di AMCO- Asset Management Company S.p.a. contro ██████████ ██████████ derivante da: verbale di pignoramento immobili del 14/08/2023 al rep. n. 4337, trascritto a Venezia in data 11/10/2023 ai R.G. n. 34084 e R.P. n. 25477.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 525,00 € (anno 2023)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non ci sono spese straordinarie deliberate ma interventi di manutenzione di adeguamento impianto e citofonico, riparazione serratura portone condominiale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.626,44 €

Millesimi di proprietà: 125/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio per la stima dei beni in oggetto, ivi utilizzato, è la stima del più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativa dei beni analoghi reperibili sul mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Ufficio tecnico di Venezia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari appartamenti simili per periodo di costruzione, stato di conservazione, consistenza e ubicazione con valore min. di 1.480,00 €/mq e valore max di 1.870,00 €/mq.

-Indici OMI per il primo semestre anno 2023, valori per abitazioni conservazione scadente: minimo 1100,00 €/mq. e massimo di 1.300,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): -Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e della consistenza, la Sottoscritta stabilisce che il più probabile valore di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima liberi sul mercato ammonta ad € 1.000,00 al metro quadrato.



8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.656,80.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione piano primo | 64,00 | € 1.000,00 | € 64.000,00 |
| terrazza | 3,60 | € 1.000,00 | € 3.600,00 |
| soffitta-sottotetto | 5,94 | € 1.000,00 | € 5.940,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 73.540,00 |
| cattivo stato manutentivo detrazione del 8.00% | € -5.883,20 |
| Valore corpo | € 67.656,80 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 67.656,80 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 67.656,80 |
| Valore di stima | € 0,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto | Abitazione di tipo popolare [A4] | 73,54 | € 67.656,80 | € 67.656,80 |

8.4.4 Adegamenti 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. | € 3.382,84 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 3.916,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | |

Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto

| <i>Tipologia</i> | <i>Costo</i> |
|---|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |



Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova:

€ 60.028,96

Arrotondamento: € 60.000,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

| ID | Valore diritti e quota |
|---|------------------------|
| Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto | € 67.656,80 |

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa, Planimetria catastale
- All. 3 Visure catastali
- All. 4 Pratica edilizia
- All. 5 Atto di provenienza
- All. 6 Ammontare spese sostenute
- All. 7 Ispezione Ipotecaria
- All. 8 Certificato di residenza, Stato di famiglia, Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio
- All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10 Attribuzione Codice Fiscale e Negozi Giuridici
- All. 11 Non presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica
- All. 12 Spese Condominiali
- All. 13 Giuramento CTU



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persone fisiche.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto | 001 - Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | Corpo Appartamento a piano primo in Condominio con soffitta a piano sottotetto: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] nata in [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, foglio 139, particella 934, subalterno 4, indirizzo Via Filippo Corridoni 25, piano 1-4, comune Venezia, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 411,87 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 60.028,96€ Arrotondamento: 60.000,00 € |

Data generazione:
13-11-2023

L'Esperto alla stima
ARCH. Martina Chiarato

