

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Firenze**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **87/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27.02.2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO

Appartamento – piano sottotetto

Esperta alla stima: Arch. Anna Pizziolo
Codice fiscale: PZZ NNA 64R69 L 736 C
Studio in: Via Mestrina 62/b - 30170 Mestre
Tel: 041980838
Pec: anna.pizziolo@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Forte Marghera n. 119/B – Mestre, Venezia

Identificativo Lotto UNICO e descrizione generica: Appartamento situato al piano sottotetto di un condominio composto da 4 piani fuori terra, oltre al piano interrato destinato a garages e dotato di scoperto condominiale recintato.

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria a favore di Intesa San Paolo Spa;
Derivante da: garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 250.800,00; Importo capitale: € 167.200,00;
A rogito notaio Bordieri Benedetta rep. nn. 147/116 del 20.03.2007;
Iscritta il 23.03.2007 a Venezia ai nn.12299/2938.
Ipoteca giudiziale a favore del Condominio Firenze;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia rep. 1158 del 25.05.2022;
Importo ipoteca: € 16.000,00; Importo capitale: € 14.938,57;
Iscritta il 29.07.2022 a Venezia ai nn. 29405/5108.
- Pignoramento a favore del Condominio Firenze
atto del Tribunale di Venezia rep. 1714/2023 del 18.03.2023
trascritto in data 26.04.2023 nn. 13713 /10313
- Consorzio Bonifica Acque Risorgive:
A carico del bene sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili non pagati gravanti sull'immobile oggetto di stima negli anni dal 2010 al 2021 per un totale di € 346,24 oltre ad oneri di notifica; per gli avvisi relativi agli anni 2022 e 2023 è possibile procedere al pagamento bonario per un totale di € 58,12.

Valore lotto:

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

€ 82.617,48

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

- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
 - 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

INDICE

LOTTO UNICO

Riassunto	pag.	2
Sommario	pag.	3
Risposta al primo punto del quesito	pag.	6
Risposta al secondo punto del quesito	pag.	6
Risposta al terzo punto del quesito	pag.	6
Risposta al quarto punto del quesito	pag.	7
Risposta al quinto punto del quesito	pag.	12
Risposta al sesto punto del quesito	pag.	12
Risposta al settimo punto del quesito	pag.	13
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag.	13
Risposta al nono punto del quesito	pag.	14
Risposta al decimo punto del quesito	pag.	15
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag.	15
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag.	15

Bene in Venezia-Mestre via Forte Marghera n. 119/B
CF Fg 135 mapp. 2632 sub 47 (ex Sez ME Fg 14) appartamento piano S1-T

Lotto UNICO

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.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

nato il [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

nata il [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione ed ubicata al piano sottotetto in un condominio di 4 piani f.t. in zona semi centrale ben servita.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: zona residenziale semintensiva

Servizi presenti nella zona: campo atletica San Giuliano, Campo scientifico Università Ca' Foscari,

Tribunale Minori di Venezia, centro Medicina

Servizi offerti dalla zona: Uffici postali, supermercati, autofficine

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: -

Attrazioni paesaggistiche: Parco di San Giuliano, Laguna di Venezia

Attrazioni storiche: Forte Marghera

Principali collegamenti pubblici: Linea T1 per Venezia e Centro Mestre, 9, 15, 32/31H, 80

Identificativo corpi:

sito in Venezia-Mestre, via Forte Marghera n. 119/B

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia:

Intestazione:

██████████ Cod. Fiscale: ██████████

██████████ Cod. Fiscale: ██████████

Foglio 135, particella 2632, subalterno 47

indirizzo via Forte Marghera n. 119/B, piano S1-T (*esattamente S1-T-4*), Comune di Venezia, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie mq 118 / tot escluse aree scoperte mq 118, rendita € 703,10.

Derivante da: dalla soppressione Sez Me Fg 14 particella 2632 subb. 42 e 43.

Confini: il mappale 2632 confina a nord-est con via Bissa, a sud-est con strada privata, a sud-ovest con altro mappale 2499, a nord-ovest con mappale 3063.

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale conforme allo stato autorizzato con la sanatoria ma parzialmente difforme dallo stato attuale dei luoghi.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **653 con prot. 8/26206 del 10.06.1970**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: **Licenza di Costruzione Edilizia**

Oggetto: Costruzione fabbricato ad uso civili abitazioni in Mestre fg. 14 mapp. 521 (porzione)

Presentazione in data: 15.09.1969

Rilascio in data: 10.06.1970

Condizioni particolari: il fabbricato sia ubicato ad almeno mt. 8 dall'asse della via Bissa e siano completate le opere di urbanizzazione primaria.

N.B. In questa pratica edilizia il piano sottotetto è autorizzato come terrazza-stenditoio.

Numero pratica: **155 con prot. 8/13506 del 26.07.1972**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Licenza di Costruzione Edilizia**

Oggetto: Variante del fabbricato ad uso abitazione in Mestre fg. 14 mapp. 521 fabbr. B (Licenza originaria 8/26206/653 del 10.06.71)

Presentazione in data: 22.02.1972

Rilascio in data: 26.07.1972

Condizioni particolari: sia realizzata la sistemazione scoperto come da elaborato 21.07.72; siano osservate le condizioni poste dal Comando VV.FF. nota 3057 del 28.06.72; il fabbricato sia ubicato ad almeno mt. 8 dall'asse della via Bissa e siano completate le opere di urbanizzazione primaria.

N.B. In questa pratica edilizia l'ultimo piano è autorizzato come terrazza.

Numero pratica: **519 con prot. 8/21274 del 19.11.1974**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Licenza di Costruzione Edilizia**

Note tipo pratica: si vedano le condizioni particolari.

Oggetto: Variante in corso lavori al fabbricato uso abitazioni in Mestre fg. 14 mapp. 521

Presentazione in data: 15.07.1974

Rilascio in data: 19.11.1974

N.B. In questa pratica edilizia il piano sottotetto è autorizzato come *"disponibile per stenditoio coperto"*, nella sezione e nei prospetti è rappresentato coperto.

Abitabilità prot. 35360 in data 22.08.1975

N.B.: viene rilasciata abitabilità per l'edificio di nuova costruzione sito in Mestre, via Bissa-via Forte Marghera, eretto sul fg. 14 mapp. 521 *"CON ESCLUSIONE DEL SOTTOTETTO (NON VENGA ADIBITO AD ABITAZIONE)"*.

Numero pratica: **prot. 15297/9679/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione in sanatoria**

Note tipo pratica: opere realizzate nell'anno 1980

Per lavori: realizzazione abitazione nel sottotetto dell'edificio realizzato in totale difformità alla Licenza. ed. n. 155/72 e Variante n. 519/74 (eccede la max altezza edificio prevista ml. 14 ed insufficiente h. interna utile dei locali hm. 2,70 e min. 2,00)

Presentazione in data: 23.06.1986

Rilascio in data: 27.09.1991

Per quanto riguarda il Condominio:

Numero pratica: **2414/97**

Intestazione: Condominio Firenze

Tipo pratica: **Autorizzazione**

Note tipo pratica: rispetto prescrizioni VV.FF.

Oggetto: demolizione scala accesso ai locali termici

Presentazione in data: 26.02.1997

Rilascio in data: 01.07.1997

Numero pratica: **99410/M**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Condominio Edilizio**

Note tipo pratica: Archiviazione per improcedibilità in data 05.11.2020 per ripristino stato luoghi Licenza 519/74.

Oggetto: ristrutturazione alle parti comuni nel seminterrato (per una sup. mq. 25,50 s.n.r.)

Presentazione in data: 27.03.1986

4.1.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare è pressoché conforme al Condono prot. 9679 del 27.09.1991, salvo per alcune lievi difformità dimensionali rientranti nella tolleranza dimensionale del 2% e per la realizzazione di n. 2 pareti utilizzate come testiere dei letti poste trasversalmente rispetto agli angoli nelle due camere orientate ad ovest (che dovranno essere rimosse per riportare l'u.i. allo stato autorizzato del Condono).

Inoltre l'u.i. non è dotata di abitabilità.

In relazione alla possibilità di ottenere l'abitabilità dell'immobile, la sottoscritta ha assunto informazioni da un tecnico dell'ufficio edilizia privata, ricevendo alcune indicazioni di seguito esposte.

In relazione al Condono rilasciato, ed in ottemperanza alle norme previste dal D.M. Ministero della Sanità 05.07.1975, sarà possibile presentare istanza di agibilità dell'appartamento con apposito modulo del Comune di Venezia "Domanda certificato di agibilità su condono edilizio".

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1) l'altezza media minima pari a ml. 2,40 per i locali principali quali angolo cottura e soggiorno-pranzo, camere mentre per quelli accessori l'altezza minima media dovrà essere pari a ml.2,20;
- 2) il rapporto aeroilluminante dovrà essere pari ad 1/16 in falda: potrebbe essere necessario in alcuni casi o ampliare la superficie dei lucernai o in alternativa ridurre la superficie dei locali (camere e soggiorno/ang. cottura) mediante compartimentazione;
- 3) il posto cottura annesso al soggiorno dovrà essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- 4) dovranno essere prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti o, se necessario, gli stessi dovranno essere adeguati alla normativa vigente;
- 5) dovrà essere garantita l'accessibilità all'u.i.

Art. 1 del DM 236/1989, "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ART. 1 DELLA LEGGE 9 GENNAIO 1989 N. 13", che determina il campo di applicazione della Legge 09.01.1989, n. 13.

Gli ambiti previsti sono i seguenti:

- 1) edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2) edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- 3) ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1) e 2) anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto;
- 4) spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

In ogni caso con opportuni accorgimenti per superare gli scalini in entrata e quelli interni all'abitazione (per es. l'inserimento di due piattaforme elevatrici per piccoli dislivelli) unitamente alla ristrutturazione di uno dei due servizi igienici potrebbe essere soddisfatta la condizione di "adattabilità".

Tutte questi adeguamenti ed altri eventuali, che l'ufficio tecnico edilizia del Comune di Venezia potrebbe richiedere in sede di richiesta di abitabilità, dovranno essere verificati solo dopo l'esecuzione di un rilievo dettagliato dei luoghi da parte di un tecnico e la verifica delle effettive opere da realizzare.

Regolarizzabili mediante: rilievo, verifiche, adeguamenti, etc... stimati corpo: circa € 25.000,00.

Note sulla conformità edilizia: non conforme

L'unità immobiliare non è provvista di abitabilità.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Prg Generale Variante Per La Terraferma
In forza della delibera:	D.C.C.n.16 del 25.01.1999
Zona omogenea:	Residenziale semintensiva B2.1
Norme tecniche di attuazione:	Art.8

Descrizione: Appartamento in condominio ubicato al piano sottotetto

Trattasi di abitazione posta al piano sottotetto di un Condominio denominato "Firenze" e costituito da totali 4 piani fuori terra oltre al piano in questione e ad un piano interrato adibito a garages.

Il condominio è raggiungibile sia da via Forte Marghera che da via Bissa "attraverso la servitù di passaggio reciproca e per ogni uso, su una fascia di terreno della larghezza di m. 4,20, lungo tutto il confine di sud-est dei mappali 521 e 2499, servitù costituita con atto di divisione Notaio Giovanni Calvani di Mestre in data 18 maggio 1973 n. 136631 repertorio, trascritto a Venezia il 6 giugno 1973 ai nn. 11071/9139,...." come riportato nell'atto cv. Rep. 26071 notaio Ugo Longo del 28.12.1973 e richiamata nell'atto cv rep. n. 80674/15952 notaio Carlo Candiani, in data 12.03.2003.

L'accesso all'edificio avviene dallo scoperto condominiale recintato ed asfaltato adibito per lo più a parcheggio ed in parte anche a giardino, superando una scala esterna di n. 5 gradini che conduce al portoncino d'ingresso condominiale. Tale scala costituisce una barriera architettonica, per il superamento della quale dovrebbe essere installato un servoscala a cura e spese del condominio.

La hall d'ingresso è dotata di piccola guardiola vetrata e di porta a vetri che la separa dal corridoio retrostante ove sono ubicate scale ed ascensore.

L'ascensore arriva fino al piano sottotetto, garantendo così l'accessibilità a tutti i piani.

L'abitazione oggetto di stima è posta al piano ultimo-sottotetto in adiacenza al vano ascensore, uscendo a destra. La porta d'ingresso è però ad una quota maggiore rispetto al corridoio, così da dover superare n. 2 gradini.

Varcata la soglia si entra direttamente nella zona ingresso/pranzo (mq. 18,59 circa) con adiacente angolo cottura (mq. 4,64 circa) ubicato però ad un livello inferiore rispetto alla zona sopraelevata dell'ingresso ma che con questa forma un unico locale; segue il soggiorno (mq. circa 16,06), un disimpegno (mq. circa 5,77) della zona notte, (è presente una piccola rampa) che consente l'accesso ad un bagno (mq. 5,55), una camera (mq. 20,78 + mq circa 2,34 di porzione chiusa dalla paretina realizzata senza titolo), una camera matrimoniale (mq. 20,58 + mq circa 2,89 di porzione chiusa da una seconda paretina realizzata senza titolo) con bagno interno (mq. 5,41). E' presente inoltre un piccolo ripostiglio (mq 1,40) in adiacenza all'angolo cottura.

La zona ingresso/pranzo presenta una quota superiore di m 0,28 rispetto alla rimanente superficie dell'appartamento che ha la stessa quota del corridoio esterno comune.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq circa 98,73 + n. 2 porzioni non accessibili mq 5,23 che dovranno essere rimesse in pristino.

La superficie lorda commerciale è di mq. 120,75, la superficie lorda equivalente è pari a mq. 90,56 (alla superficie lorda commerciale è stato applicato un coefficiente correttivi meglio descritti di seguito).

È posto al piano: Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'u.i. è stata ristrutturata nel:1980

Ha un'altezza utile interna variabile da un minimo di circa ml 0,90 ad un massimo di ml 3,13.

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: discreto.

Condizioni generali dell'immobile condominiale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello condominiale	tipologia: pedonale e carrabile materiale: ferro apertura: pedonale ad anta e carrabile scorrevole sono elettrificati condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: finestre da tetto tipo velux materiale: legno douglas protezione: nessuna condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: legno tamburato condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramica e listoncini parquet condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: portoncino semplice ad anta materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: pareti bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Ascensore	Si
Citofonico	Si tipologia: audio
Condizionamento	Di tipo centralizzato. Attualmente non funzionante. E' presente un impianto di condizionamento realizzato dai proprietari.
Elettrico/idrico	Non sono state reperite le relative dichiarazioni conformità
Gas/termico	Di tipo centralizzato a metano. Termosifoni. Non sono state reperite le relative dichiarazioni conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene indicata la superficie equivalente ottenuta applicando alla superficie lorda un coefficiente di 0,75 trattandosi di abitazione al piano sottotetto con altezza minima pari a ml. 0,90 e massima pari a ml.3,14.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
Appartamento – p. sottotetto	Sup. lorda di pavimento	120,75	0,75	90,56	1.333

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziali

Sottocategoria: abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1/2023

Zona: E23 - Suburbana/Mestre Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili – tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min/max (€/mq): 1.400/1.800

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: [REDACTED] e [REDACTED] dal 12.03.2003 ad oggi

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Carlo Candiani, in data 12.03.2003, rep. n. 80674/15952;

registrato a Venezia, in data 31.03.2003 al n. 581/V;

trascritto a Venezia, in data 24.03.2003, ai nn. 13320/9202

Note: *i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] acquistano, in quote uguali, dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] l'appartamento al piano 4 sottotetto identificato al CF Sez Me Fg 14 mapp. 2632 sub. 47. Con la quota di comproprietà in ragione del 33,65/1000 delle parti del fabbricato comuni (scoperto, centrale termica e frigorifera, appartamento del portiere e garage).*

L'appartamento è occupato dagli esecutati e loro familiari.**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 nota alla scrivente6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna nota alla scrivente6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna nota alla scrivente6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna nota alla scrivente**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**- Ipoteca volontaria a favore di Intesa San Paolo Spa;

Derivante da: garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 250.800,00; Importo capitale: € 167.200,00;

A rogito notaio Bordieri Benedetta rep. nn. 147/116 del 20.03.2007;

Iscritta il 23.03.2007 a Venezia ai nn.12299/2938.

- Ipoteca giudiziale a favore del Condominio Firenze;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia rep. 1158 del 25.05.2022;

Importo ipoteca: € 16.000,00; Importo capitale: € 14.938,57;

Iscritta il 29.07.2022 a Venezia ai nn. 29405/5108.

6.2.2 Pignoramenti:- Pignoramento a favore del Condominio Firenze

atto del Tribunale di Venezia rep. 1714/2023 del 18.03.2023

trascritto in data 26.04.2023 nn. 13713 /10313

6.2.3 Altri oneri:*Consorzio Bonifica Acque Risorgive:*

A carico del bene sono state emesse delle cartelle di riscossione da parte dell'Agenzia delle Entrate relative ai contributi consortili non pagati gravanti sull'immobile oggetto di stima negli anni dal 2010 al 2021 per un totale di € 346,24 oltre ad oneri di notifica; per gli avvisi relativi agli anni 2022 e 2023 è possibile procedere al pagamento bonario per un totale di € 58,12 (si veda all.).

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna nota alla scrivente

6.3 **Misure Penali** Sconosciute

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: il Condominio Firenze è amministrato da OTP Amministrazioni Condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.680,00 circa (relativi da adeguare anno 2022)

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 2.825,09 (relativi agli anni 2022 e 2023) che costituiscono parte di un debito complessivo di € 16.932,23, come meglio descritto dall'Amministratore condominiale nella sua comunicazione dello scorso 5.12.23.

Millesimi di proprietà: 33,65

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: da adeguare.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si adotta il criterio di stima del più probabile valore di mercato con introduzione di un coefficiente di riduzione trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti.

La stima del costo di mercato attraverso l'utilizzo dei dati Omi è stata raffrontata con la media dei valori assunti analizzando annunci immobiliari riguardanti beni simili per età, qualità e stato situati nella stessa zona con la quale si è determinato un valore di € 1.166 al metroquadrato.

Il risultato è dato dalla media tra il valore Omi e quello determinato analizzando il mercato locale: $(1.166 + 1.400) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 1.333$

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.400,00 ;

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano sottotetto

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	90,56	€ 1.333,00	€ 120.716,48
Vaore corpo			€ 120.716,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.716,48

Valore di stima € 120.716,48

Riepilogo

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	90,56	€ 120.716,48	€ 120.716,48

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 12.071,64
 - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a corpo: € 25.000,00
- € 83.644,84**

Giudizio di comoda divisibilità: in vendita la quota dell'intero

Costi presunti di cancellazione formalità pregiudizievoli:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione ipoteca giudiziale	€ 294,00
Cancellazione pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 623,00

Costi di cancellazione oneri:

- Contributi consortili insoluti € 404,36

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.617,48

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente nel sito Regione Veneto all'indirizzo:
https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php

Il documento potrà essere redatto da un tecnico incaricato al costo stimato di € 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: /

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Certificati contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, di Stato civile
3. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
4. Estratto mappa
5. Visura storica CF Comune di Venezia Fg 135 mapp. 2632 sub. 47
6. Planimetria catastale
7. Atto di c/v notaio Candiani Carlo rep. 80674 del 12.03.2003
8. Licenza n. 653/1969
9. Variante n. 155/1972
10. Variante n. 519/1974
- 10.bis Dich. Abitabilità prot.35360
11. Condono M.9679.0
12. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 27.11.2023
13. Comunicazione del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive del 24.11.2023
14. Comunicazione Amministratore del 05.12.2023
15. Ispezioni ipotecarie
16. Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	Appartamento ubicato in condominio al piano sottotetto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà
Identificativo catastale	Comune di Venezia: Foglio 135, particella 2632, subalterno 47 indirizzo via Forte Marghera n. 119/B, piano S1-T, Comune di Venezia, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie mq 118 / tot escluse aree scoperte mq 118, rendita € 703,10.
N.B.	Si segnala la presenza di spese condominiali insolute
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.617,48

25-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Anna Pizzolo