
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **173/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-12-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: Architetto Andrea Fazzini
Codice fiscale: FZZNDR60L19L736D
Studio in: Riviera San Nicolò 18 - 30126 Lido di Venezia
Email: arch.andreafazzini@libero.it
Pec: arch.andreafazzini@pec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Luigi Coletti n.5 - Venezia Marghera - Venezia (VE) - 30175

Descrizione generica: Lotto unico composto da un appartamento al piano primo, compreso in fabbricato condominiale (Condominio Speranza) a nord-ovest del primo centro di Marghera, in Via Luigi Coletti al civico 5. Il fabbricato cui è compreso l'appartamento in argomento è di complessivi 3 piani fuori terra.

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: abitazione: Venezia (VE) frazione: Venezia Marghera, Via Luigi Coletti n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA Spa contro [REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 125000; Importo capitale: € 375000; A rogito di Notaio Nicolò Noto in Chioggia in data 24/03/2006 ai nn. 94941; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/04/2006 ai nn. 15097/3726

- Ipoteca legale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: Iscrizione di ipoteca legale; Importo ipoteca: € 48793,85; Importo capitale: € 97587,70; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/10/2018 ai nn. 1855/11918

- Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV SRL contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 20/07/2023 ai nn. 25215/18983; Alla data del 31/08/2023 di aggiornamento della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia l'unità immobiliare in oggetto risulta appartenere in piena proprietà al Signor [REDACTED] come sopra generalizzato, gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

15097 / 3726 del 5 aprile 2006 Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA Spa con domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via C. Battisti n. 10, per € 375.000,00 a garanzia della somma di € 125.000,00 da rimborsare nel termine di anni trenta, giusto contratto di mutuo in data 24 marzo 2006 n. 94941 rep. Notaio Nicolò Noto in Chioggia.

34592 / 6246 del 17 ottobre 2018 Iscrizione di ipoteca legale a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con domicilio ipotecario in Venezia Mestre, Via Torino 180 per € 97.587,70 a garanzia della somma di € 48.793,85 giusto ruolo ed avviso di addebito esecutivo emesso in data 15 ottobre 2018 al n. 1855/11918.

TRASCRIZIONI:

25215 / 18983 del 20 luglio 2023 Verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Venezia in data 28 giugno 2023 n. 3519/2023 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano C.F. 05256490268 .

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€40.200,00** 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 creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione Venezia Marghera
Via Luigi Coletti n.5

Lotto: 001

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:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] R Residenza: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto unico composto da un appartamento al piano primo, compreso in fabbricato condominiale, realizzato a Marghera Venezia dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Venezia nella seconda metà degli anni '20, ubicato in zona residenziale, a nord-ovest del primo centro di Marghera, in Via Luigi Coletti al civico 5. Appartenente all'area di Città Giardino di Marghera; la zona circostante è caratterizzata da immobili a destinazione prevalentemente residenziale con adeguata dotazione di servizi. Il fabbricato cui è compreso l'appartamento in argomento è di complessivi 3 piani fuori terra, di conformazione a pianta rettangolare, posto lungo Via Luigi Coletti, caratterizzato da 2 vani scala (uno al civico 5 ed uno al civico 7). Gli edifici circostanti sono di analoghe epoca e caratteristiche.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (Normale), supermercati (Normale), istituti scolastici (Normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Marghera, Mestre e Venezia Centro Storico a pochi km

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia a pochi km

Attrazioni storiche: Centro Storico di Venezia

Principali collegamenti pubblici: Linee urbane autobus e tram in Piazza S. Antonio a circa 750 m

Identificativo corpo: A: abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE) frazione: Venezia Marghera, Via Luigi Coletti n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

(SA) - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 1, particella 580, subalterno 3, scheda catastale 44113, indirizzo Via Luigi Coletti n.5, piano 1, comune Venezia, sezione censuaria 5, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 63 mq, rendita € Euro 155,45

Derivante da: Visura per immobile - situazione degli atti informatizzati al 22/08/2023 (in allegato)

Confini: Confinante a nord con vano scale e muri perimetrali, ad est e sud con muri perimetrali, ad ovest con proprietà di terzi e vano scale

Note: Per variazione identificativo del 12 luglio 2007 pratica n. VE0202132 in atti catastali dal 12 luglio 2007 il Mappale n. 543 sub. 3 è variato nel mappale n. 580 sub. 3 con la causale di modifica identificativo per allineamento mappe

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetriche

Regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA di variazione planimetria

presentazione DOCFA di variazione planimetria : € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: La planimetria depositata in catasto riporta difformità rispetto allo stato dei luoghi visitato: nel distributivo interno, nell'ampliamento del bagno ed in corrispondenza della terrazza che attualmente risulta compartimentata da una veranda

Note generali: Per variazione identificativo del 12 luglio 2007 pratica n. VE0202132 in atti catastali dal 12 luglio 2007 il Mappale n. 543 sub. 3 è variato nel mappale n. 580 sub. 3 con la causale di modifica identificativo per allineamento mappe.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

difformità planimetriche: lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del 1939 (ante Legge n.1150 - 1942), che risulta essere l'unico atto legittimante esistente riferito all'u.i. in argomento, poiché, dalle ricerche d'archivio, non risultano a riguardo atti legittimanti successivi. Nella fattispecie la planimetria catastale ante '42 riporta difformità in corrispondenza del distributivo interno, dell'ampliamento del bagno e del decremento della superficie della terrazza/loggia, che attualmente risulta compartimentata da una veranda.

Regolarizzabili mediante: demolizione veranda con messa in pristino della terrazza e domanda permesso di costruire in sanatoria

Demolizioni e messa in pristino: € 2.500,00

Domanda di sanatoria edilizia (permesso di costruire in sanatoria) oneri tecnici: € 2.500,00

Domanda di sanatoria edilizia (permesso di costruire in sanatoria) oblazione: € 5.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: La regolarizzazione della veranda risulta non compatibile con le norme vigenti urbanistiche, edilizie ed igienico sanitarie. Pertanto la regolarizzazione dell'unità immobiliare potrà avvenire esclusivamente mediante: la demolizione della veranda e la messa in pristino della terrazza (per una spesa totale lorda che si calcola a forfait in € 2.500,00); l'unità immobiliare dovrà inoltre essere oggetto di domanda di sanatoria edilizia (permesso di costruire in sanatoria) per regolarizzare le difformità del distributivo e soprattutto l'incremento di Su in corrispondenza del bagno e della terrazza/loggia (per una spesa che si calcola forfettariamente in un massimo di € 5.000,00, relativi all'oblazione ed € 2.500,00, relativi agli oneri tecnici).

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante del P.R.G. per la Terraferma approvata con Delibera di Giunta della Regione Veneto n.3905 del 03-12-2004 e succ. Delibera di Giunta della Regione Veneto n.2141 del 29-07-2008
Zona omogenea:	"Zona residenziale di completamento - B0.1 - Zona Significativa della Città Giardino di Marghera". L'ambito risulta individuato dalla Variante al P.R.G. per la "Città Giardino di Marghera" approvata c
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 1-2-3-5-17-18-23-32-36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PRG

Variante per la "Città Giardino di Marghera" e dagli articoli 3-5-7 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015. Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, dalla quale risulta che il mappale interessato rientra in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017. Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii. Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica con la condizione G - Aree con corpi idrici ricettori in trasformazione P.to Vallone-Moranzani - artt. 15 e 16 delle N.T. del P.A.T.. Tale ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a: - limitazione per la realizzazione di impianti eolici, con specifica valutazione ENAC art. 711; - limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4; - limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art. 711. L'area risulta interessata dai vincoli di cui all'art. 157 del Decreto L.gs n. 42/2004 (Beni Paesaggistici – Notifiche legislazione precedente). Con provvedimento 23 luglio 2018 l'area denominata Quartiere Giardino di Marghera è stata dichiarata di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136, comma 1, lett. c), ai sensi degli artt. 139, 140 e 141 del D.lgs.42/2004. Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto" inoltre ricade nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A. L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai

	<p>sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 28/03/2013, 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 propria efficacia come Piano degli interventi. L'area viene individuata, alla Tavola 4a del P.A.T., all'interno di "Impianti urbanistici significativi" di cui all' art. 19 delle N.T. del P.A.T.. In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A: abitazione

L'accesso all'appartamento al piano primo avviene dal vano scala comune (non dotato di ascensore) di cui al civico n.5 di Via Luigi Coletti. L'appartamento risulta composto dai seguenti vani ed accessori: ingresso, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, camera, bagno con annessa piccola veranda. I fronti su cui prospetta l'unità immobiliare sono il fronte nord, est e sud; con affacci sui soli fronti nord e sud. Risultano evidenti finiture ed impianti risalenti ad un intervento relativamente recente: all'interno l'abitazione si presenta in stato di manutenzione che si può definire di minima manutenzione, denotando finiture ed impianti di buona fattura, che necessitano tuttavia di una generale verifica per la messa a norma. L'abitazione è caratterizzata da pavimentazioni in piastrelle in ceramica di dimensioni medio - grandi; pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura lavabile data a più mani, in alcuni punti eseguita con al tecnica dello "spatolato" o con zone ove si è voluto mantenere la tessitura dei mattoni a vista con l'effetto decorativo della finitura alla "capuccina"; i soffitti di quasi tutti i vani sono caratterizzati da travature in legno decorative a vista e fondini in cartongesso. I serramenti finestra sono con telai in legno di abete e vetro semplice, presidiati sul filo esterno del foro architettonico da serramenti contro finestra in alluminio anodizzato e, sul fronte sud, sono dotati di tende sali scendi alla "veneziana". I serramenti porta sono in legno tamburato. L'impianto elettrico, con condutture sotto traccia, è distribuito con punti luce e prese in numero sufficiente, ma è da verificare la messa a norma. L'impianto idraulico, le tubazioni di adduzione, le relative apparecchiature igieniche, comprese le rubinetterie di dotazione, sono da considerarsi sufficientemente efficienti. L'impianto di riscaldamento è autonomo e fa capo ad una caldaia murale stagna posta in cucina e da elementi radianti in alluminio distribuiti in ogni vano. E' presente l'impianto di raffrescamento caratterizzato da uno split interno posto in cucina ed una macchina moto condensante esterna posta sul fronte nord.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -
Stato Civile: libero**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: seconda metà anni '20

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di Via Luigi Coletti; ha un'altezza utile interna di circa m. da m.276 a m.3,06

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale (denominato Condominio Speranza) cui appartiene l'abitazione è con fondazioni del tipo continuo, strutture verticali in mattoni pieni a più teste, solai e tetto in laterocemento. Il condominio si trova in uno stato di manutenzione che si può definire sufficiente.

All'interno l'abitazione al primo piano si presenta in stato di manutenzione che si può definire di minima manutenzione, denotando finiture ed impianti di buona fattura, ma che necessitano tuttavia di una generale verifica per la messa a norma.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: nel vano soggiorno

Plafoni materiale: **finte travi lignee e fondini in cartongesso**
Riferito limitatamente a: in quasi tutti i vani

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato**
accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **angolo cottura** materiale: **piastrelle ceramiche**
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misura della superficie è esterna lorda (calcolata secondo i criteri definiti dall'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ove nella determinazione della superficie i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%). Il calcolo delle superfici è stato computato digitalmente in base alla restituzione del rilievo in loco effettuato in data 25/09/2023 (vedi elaborato grafico allegato).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	superf. esterna lorda	0	65,00	1,00	65,00	€ 950,00
veranda	sup reale netta	0	2,00	0,50	1,00	€ 950,00
			67,00		66,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2022

Zona: Venezia Marghera Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 24/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Noto, in data 24/03/2006, ai nn. 94940; registrato a Chioggia, in data 04/04/2006, ai nn. 637/It; trascritto a Venezia, in data 05/04/2006, ai nn. 15096/8714.

Note: Proprietari ante ventennio dell'unità immobiliare sopra descritte sono i Signori [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] in V [redacted], [redacted] [redacted] per l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento ed i Signori [redacted] nato a Venezia [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la nuda proprietà in parti uguali fra loro, giusto atto di donazione in [redacted] n. 858 rep. Notaio Ausilio in Mira, trascritto a Venezia il 21 febbraio 1997 ai Nn. 4732 / 3363, mediante il quale i coniugi [redacted] riservandosi il diritto di usufrutto con reciproco accrescimento, hanno donato ai figli [redacted] che hanno acquistato a quote uguali la nuda proprietà. Con nota di voltura prot. 5817.1.2006 è stato denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Venezia l'accrescimento dell'usufrutto in capo al coniuge del [redacted] avvenuto il 14 settembre 1999.

Con nota di voltura prot. 5818.1.2006 è stato denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Venezia il consolido dell'usufrutto in capo alla [redacted] nella nuda proprietà per decesso dell'usufruttuaria avvenuto il 13 ottobre 2004. Con atto di compravendita in data 24 marzo 2006 n. 94940 rep. Notaio [redacted] trascritto a [redacted] ai Nn. 15096 / 8714 i Signori [redacted] hanno venduto al Signor [redacted] nato [redacted] [redacted] la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

Identificativo corpo: A: abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), Via Luigi Coletti n.5Libero

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:

Nessuno.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA Spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 125000; Importo capitale: € 375000 ; A rogito di Notaio Nicolò Noto in Chioggia in data 24/03/2006 ai nn. 94941; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/04/2006 ai nn. 15097/3726

- Ipoteca legale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Iscrizione di ipoteca legale; Importo ipoteca: € 48793,85; Importo capitale: € 97587,70 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/10/2018 ai nn. 1855/11918

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV SRL contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 20/07/2023 ai nn. 25215/18983;

Alla data del 31/08/2023 di aggiornamento della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia l'unità immobiliare in oggetto risulta appartenere in piena proprietà al Signor [REDACTED] come sopra generalizzato, gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

15097 / 3726 del 5 aprile 2006 Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA Spa con domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via C. Battisti n. 10, per € 375.000,00 a garanzia della somma di € 125.000,00 da rimborsare nel termine di anni trenta, giusto contratto di mutuo in data 24 marzo 2006 n. 94941 rep. Notaio Nicolò Noto in Chioggia.

34592 / 6246 del 17 ottobre 2018 Iscrizione di ipoteca legale a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con domicilio ipotecario in Venezia Mestre, Via Torino 180 per € 97.587,70 a garanzia della somma di € 48.793,85 giusto ruolo ed avviso di addebito esecutivo emesso in data 15 ottobre 2018 al n. 1855/11918.

TRASCRIZIONI:

25215 / 18983 del 20 luglio 2023 Verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Venezia in data 28 giugno 2023 n. 3519/2023 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano C.F. 05256490268.

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: € 3.580,00 (media ultimi 2 esercizi).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.700,00 (a forfait).

Consuntivo gestione 2021/2022: € 3.189,48 Consuntivo gestione 2022/2023: € 3.515,51 Totale: € 6.704,99 arrotondato ad € 6.700,00 a forfait

Millesimi di proprietà: millesimi: 176 (vedi tabella allegata)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'appartamento in argomento risulta in prospettiva adattabile con modesti interventi che possono renderlo accessibile ad una persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, salvo dotare di servoscala il vano scale per consentire di raggiungere il primo piano

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello per comparazione parametrica mediante la tipologia di misura della superficie esterna lorda (calcolata secondo i criteri definiti dall'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ove nella determinazione della superficie i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%), in tal modo correlandola ai prezzi unitari pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate (ove la superficie commisurata è intesa appunto come lorda). Sono inoltre stati considerati il tipo d'immobile, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, confrontando l'immobile in argomento con immobili simili per ubicazione, consistenza e vetustà, considerando infine l'andamento del mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Venezia Terraferma Mestre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Prezzi unitari pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate - Anno: 2022 - Semestre: 2° - Provincia:
 Venezia - Comune: Venezia - Fascia/zona: Suburbana/Marghera Centro - Tipologia prevalente:
 Abitazioni civili - Destinazione: residenziale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Secondo l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel Comune di Venezia nella zona
 Marghera Centro il valore di mercato di abitazioni di tipo economico in stato conservativo definito
 "normale" oscilla tra i 950,00 e 1.100,00 €/mq con conseguente media pari a 1.025,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

A: abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.600,00.

Mediante il metodo della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) si è calcolato un probabile valore dell'appartamento pari a € 62.700 al lordo di aggiustamenti e detrazioni.

Alla luce delle specifiche conoscenze personali, dei valori desunti nel corso dell'indagine, dei prezzi correnti in zona per immobili simili, tenuto conto dei dati caratteristici sopra descritti, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare in particolare per immobili di pari condizione e per le finiture presenti, si è ritenuto di attribuire all'immobile a destinazione abitativa un valore al mq. di € 950,00. Infatti in considerazione della zona e delle caratteristiche del fabbricato, si è ritenuto congruo allinearsi ai valori minimi espressi delle quotazioni ricercate come segue:

- secondo l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel Comune di Venezia nella zona Suburbana Marghera centro nel 2° semestre 2022 il valore di mercato di abitazioni di tipo economico in stato conservativo definito "normale" oscilla tra i 950,00 e 1.100,00 €/mq;

Per cui mq 66 x €/mq 950,00= € 62.700,00.

Sul totale calcolato (€ 62.700,00) si è considerato un aggiustamento in detrazione dovuto allo stato di conservazione e/o alla vetustà pari a circa il 5 % (- € 3.100,00). Il valore ponderale intero è così pari ad € 59.600,00.

Il valore complessivo del lotto è dunque pari ad € 59.600,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	65,00	€ 950,00	€ 61.750,00
veranda	1,00	€ 950,00	€ 950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.700,00
arrotondamento detrazione di € 0.00			€ 0,00
stato di conservazione e/o alla vetustà detrazione di € 3.100,00			€ -3.100,00
Valore corpo			€ 59.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.600,00
Valore di stima			€ 59.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	66,00	€ 59.600,00	€ 59.600,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€-- 1.192,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€-6.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -10.700,00
Pratica APE (attestazione di prestazione energetica)	€-350,00
decremento per arrotondamento	€ -85,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'appartamento, per la sua conformazione e la sua consistenza, non risulta concretamente frazionabile.	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A: abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 338,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento * cancellazione a cura della Procedura	*€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 667,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.200,00
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A: abitazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'appartamento, per la sua conformazione e la sua consistenza, non risulta concretamente frazionabile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1: certificati anagrafici

Allegato 2: visure-planimetria catastale-estratto mappa

Allegato 3: CDU

Allegato 4: ricerche Archivio Edilizia

Allegato 5: Conservatoria VE al 31-08-23

Allegato 6: provenienza

Allegato 7: gestione condominiale + millesimi

Allegato 8: documentazione fotografica

Allegato 9: spese anticipate

Allegato 10: rilievo

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: abitazione: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: abitazione: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 1, particella 580, subalterno 3, scheda catastale 44113, indirizzo Via Luigi Coletti n.5, piano 1, comune Venezia, sezione censuaria 5, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 63 mq, rendita € Euro 155,45
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 40.200,00€

Data generazione:
03-10-2023 12:10

L'Esperto alla stima
Architetto Andrea Fazzini

