

# **Tribunale di Venezia**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. AMCO**

contro: **XXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **60/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2023 ore 10:00

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



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**  
**Lotto unico: appartamento P 3°**

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bortolozzo  
**Codice fiscale:** BRTSLV66E50L736A  
**Studio in:** Via Salvore 15/2 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041 912969  
**Fax:** 041 912969  
**Email:** [silvia.bortolozzo@libero.it](mailto:silvia.bortolozzo@libero.it)  
**Pec:** [silvia.bortolozzo@archiworldpec.it](mailto:silvia.bortolozzo@archiworldpec.it)

## Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Sara Pitinari nell'udienza del 20-06-23 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 60/2023 la sottoscritta arch. Silvia Bortolozzo. L'incarico è stato accettato dalla sottoscritta CTU con giuramento di rito (in allegato) prestato a mezzo pec in data 02-08-2023 presso il Tribunale di Venezia.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritto in istanza di vendita, sono i seguenti, così come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio del Territorio della Provincia di Venezia:

LOTTO UNICO:

DATI IDENTIFICATIVI Catasto dei Fabbricati - Comune di Venezia Chirignago (VE) via Toscana, 6

APPARTAMENTO - NCEU: Foglio 181 Particella 806 Subalterno 6, via Toscana n. 6 Piano 3, Zona censuaria 9, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani. rendita Euro 424,53.

Dati di superficie: Totale: 99 m2 Totale escluse aree scoperte: 91 m2

NCT: catasto terreni- foglio 181, particella 806, ENTE URBANO mq 1.030.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad ispezionare gli immobili sopracitati, con sopralluogo in data 11-07- 2023, alla presenza del custode dott. Cosentino Marcello. Ha inoltre eseguito tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte, al fine di precisamente rispondere ai quesiti posti, nonché ha effettuato le debite ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale -commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.

Sono invece escluse dal presente incarico le verifiche inerenti il raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno, su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi catastali pertinenti; le analisi dei sottosuoli su cui il bene insiste; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione. A conclusione di tutti gli accertamenti nonché delle valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota complessiva di 100/100 del diritto di PIENA PROPRIETA'.

Si segnala che l'udienza è stata fissata per il 28-11-2023 ore 10:00

## Riassunto Perizia

**Bene:** via Toscana 6 int. 5- Chirignago - Venezia (VE) - 30174

**Descrizione generica:** Appartamento

**Identificativo Lotto:** 001

**Corpo A:** frazione: Chirignago, via Toscana 6 int 5

### Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/2 di piena proprietà – XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Residenza: via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stato Civile: XXXXXXXX

Quota: 1/2 di piena proprietà – XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Residenza: via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stato Civile: XXXXXXXX

### Gravami e Oneri

Ipoteca volontaria a favore di Banca CARIGE Spa contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 460.000; Importo capitale: € 230.000,00; A rogito del notaio XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX in data 27/07/2009 ai nn. 121100; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 28/07/2009 ai nn. 26924/5816

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Derivante da: Riscossione ruolo e avviso di accertamento; A rogito dell'Agenda Entrate Riscossione in data 05/09/2019 ai nn. 2766/11919; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 07/11/2019 ai nn. 37128/6685

Pignoramento a favore di AMCO ASSET MA- NAGEMENT COMPANY S.P.A.

CF:05828330638 contro gli esecutati; Derivante da: verbale pignoramento della Corte d'appello di Venezia; in data 25/03/2023 rep. 869. Trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 02/05/2023 ai nn. 10717/14236;

### Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 120.000,00** nello stato di fatto in cui si trova:

## Sommario

1.	Anteprima	Pag.1
2.	Premessa	Pag.2
3.	Riassunto Perizia- Sommario, elenco quesiti	Pag.3
4.	Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.7
5.	Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.7

6.	Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.7
7.	Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.9
8.	Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.14
9.	Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.14
10.	Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.15
11.	Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.16
12.	Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.18
13.	Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.18
14.	Quesito 10: Elenco allegati	Pag.18
15.	Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.18
16.	Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.18

## QUESITI:

**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 Chirignago**  
via Toscana 6 int 5

**Lotto: 001 APPARTAMENTO P. 3°**

**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**

I documenti allegati alla E.I. risultano completi. Il CTU ha preso visione della relazione ventennale ex art 567 c.p.c. redatta dal notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo redatta in data 02/05/2023. Il CTU ha effettuato le visure presso la Conservatoria di Venezia in data 26-07-2023.  
**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:**

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Residenza: via XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX (XX)

**Esecutato:**

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Residenza: via XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX (XX)

Vedi all. n. 3

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di un appartamento posto al piano terzo facente parte di una palazzina composta da cinque

appartamenti e sei garage sita a Mestre località Chirignago in via Toscana 6 int. 5. Chirignago è una località del Comune di Venezia situata sulla terraferma veneziana, lungo l'antica Via Miranese (poi SP 32), storica arteria stradale che collega Venezia a Padova passando per Mirano. Chirignago conta 7.644 abitanti. Via Toscana è una laterale di via Miranese. Si tratta di una zona con prevalenza di fabbricati residenziali, ben servita dai servizi terziari. Il fabbricato risale al 1969 ed è in discreto/buono stato di conservazione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** banche, attività commerciali, farmacie, poste, chiese ecc..

**Caratteristiche zone limitrofe:** servizi terziari

**Importanti centri limitrofi:** centro storico di Mestre, città di Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco San Giuliano, Bosco di Carpenedo, laguna veneta

**Attrazioni storiche:** Forte Marghera, città di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus ACTV

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Chirignago, via Toscana 6 int. 5

#### DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 181, particella 806, subalterno 6, indirizzo via Toscana 6, piano 3, comune VENEZIA (L736), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 99 m2 Totale escluse aree scoperte: 91 m2, rendita € Euro 424,53

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 107/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio CH/7 del comune di Venezia sezione Mestre

Confini: L'unità abitativa confina: con la proiezione sullo scoperto comune su tutti i lati.

##### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria VENEZIA (L736), foglio 181, particella 806, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.030 mq

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 28/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 7 sezione Chirignago

Confini: Il terreno sul quale insiste il fabbricato confina a nord con il map. 796, ad est con il map. 1696 e 861, a sud con il map. 1171 e ad ovest con il map. 1441-1442 e 839.

#### SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendita
Sez	Fg.	Mapp.	Sub.	Via n	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	181	806	6	Toscana 6	A/3	3	5 vani	424,53
T	181	806			Ente urbano		1030 mq	

**Irregolarità e Spese:** Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde alla

planimetria catastale. Lo stato dei luoghi, infatti, presenta nella zona cucina-soggiorno una distribuzione interna difforme.

La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabile catastalmente mediante: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Archivio Pertini di Mestre-Venezia l'05-07-2023, è stato possibile prendere visione delle seguenti pratiche edilizie in data 13-07-2023.

Numero pratica: 666/68

Intestazione: XXXXXXXX XXXXXXXX, variata intestazione in data 7-11-1968 in XXXXXXXX XXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Chirignago fg 7 map 806

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/09/1968 al n. di prot. 15485

Abitabilità in data 01/09/1969 al n. di prot. 44606

Numero pratica: 1031/68 Variante NON RILASCIATA

Numero pratica: 2001/55028

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: Per variazione volumetrica e prospettico-forometrica e traslazione in difformità alla L.E. n. 666/68

Presentazione in data 18/04/2001

Parere favorevole del 07/11/2001 al n. di prot. 2001/5400

Numero pratica: 2002.0366757 prot gen. 2002/366757

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Piccole modifiche interne e l'inserimento di una canna fumaria

Presentazione in data 30/09/2002

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia.

A seguito del sopralluogo con rilievo effettuato in data 11-07-2023, messo a confronto lo stato attuale con gli atti legittimanti, si è verificato che l'unità abitativa oggetto di stima risulta riportare le seguenti difformità:

La zona cucina-soggiorno presenta una distribuzione interna difforme, e l'altezza interna del dell'ingresso/disimpegno e del soggiorno non sono conformi al progetto presentato; nel locale ripostiglio è stata realizzata una lavanderia. Nel terrazzo è presente una pompeiana con struttura in

legno dotata di copertura in ondulato plastico in copertura; vi è inoltre, sul lato nord della terrazza, un locale accessorio, magazzino in legno ad uso ripostiglio e locale caldaia, il tutto non autorizzato. Altro manufatto in legno ad uso ripostiglio è posto in terrazza a ridosso del muro ovest, anch'esso non autorizzato.

Tali manufatti come anche la copertura della pompeiana non sono sanabili e devono pertanto essere rimossi.

L'esperto estimatore precisa inoltre che la determinazione della possibilità di sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

I costi di regolarizzazione sono così calcolati: Pratica edilizia in sanatoria + sanzione e ripristino.

**Oneri Totali: € 6.000,00**

Nota: Si precisa che la sanzione preventivamente calcolata in euro 1.000,00 verrà stabilita ad opera del responsabile del procedimento del Comune di Mestre-Venezia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	PRG
<b>In forza della delibera:</b>	La VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008, è stata aggiornata con gli strumenti urbanistici approvati al 08/08/2012
<b>Zona omogenea:</b>	B3: zona residenziale di completamento e di espansione.  Area compresa nel vincolo per la navigazione aerea art. 711 Codice della Navigazione.  Vincolo sismico OPCM 3274/2003
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	NTA art 8

**Note sulla conformità:** Nessuna.



### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Il bene oggetto di stima riguarda un appartamento posto al piano terzo all'interno di un complesso condominiale sito a Mestre località Chirignago in via Toscana 6 int. 5. Il fabbricato è stato edificato nel 1969 ed è composto da cinque appartamenti e sei garage disposti su quattro piani fuori terra. Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto/buono. Il lotto di terreno sul quale insiste misura catastalmente 1030 mq. Lo scoperto è recintato in particolare lungo via Toscana e via delle Regioni con una recinzione in ferro verniciata e sui restanti lati con rete e siepe.

L'appartamento oggetto di stima occupa tutto il piano terzo e corrisponde con l'ultimo piano. Non è provvisto di ascensore ma di un corpo scala condominiale. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio-lav, bagno, due camere ed un'ampia terrazza rivolta ad ovest.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Il pavimento è nella zona giorno in gres di colore bianco ad eccezione del soggiorno dove è di colore marrone, mentre nella zona notte è presente il parquet. Gli infissi sono in legno doppio vetro e gli oscuranti sono tapparelle in pvc. Il bagno completamente rivestito da ceramica presenta tutti i sanitari precisando che la vasca presenta sistema ad idromassaggio.

E' presente il videocitofono ma i proprietari riferiscono che non è funzionante. E' presente l'impianto d'allarme per il quale non è stato possibile verificarne la funzionalità. E' presente l'aria condizionata con quattro split disposti nelle camere, nel soggiorno e nel bagno. La caldaia a gas metano marca Hermann è stata installata nel 2020 ed è posta in terrazza. Si segnala la presenza di macchie di umidità e muffa nella camera e nel bagno.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXX X int X XXXXXXXXXXXXXXXX  
Stato Civile: XXXXXXXX

#### Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXX X int X XXXXXXXXXXXXXXXX  
Stato Civile: XXXXXXXX

#### Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo

dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, in base a specifici coefficienti. La superficie commerciale, quindi, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate grazie a dei coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani si assume il metro quadrato di superficie catastale.

L'unità abitativa è composta da:

<u>Vano</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. utili vani</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Convenzionale netta vani principali</u>	<u>Sup. convenzionale netta vani accessori</u>
<u>Piano Terzo</u>					
Ingresso	H. 2,61	8,36	1	8,36	
Cucina	H. 2,75	13,39	1	13,39	
Soggiorno	H. 2,66	18,83	1	18,83	
Ripostiglio lav	H. 2,76	1,45	1	1,45	
Bagno	H. 2,75	5,09	1	5,09	
Camera	H. 2,76	18,40	1	18,40	
Camera	H. 2,76	13,58	1	13,58	
Terrazza		32,97	0,25		8,24
Totale netti 87,34 mq commerciale catastali 99,00 mq escluse aree scoperte 91,00					

Totale mq lordi 99,00, escluse aree scoperte 91,00 mq catastali per l'unità abitativa

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \rightarrow 0,5 + 3 \times 0,8 / 4 = 0,725$

K1 taglio superficie immobile= oltre 70 fino a 120 mq = 0,5

K2(livello di piano)= P. terzo/ultimo = 0,8

Valore unitario= 1100+ (1400-1100) x 0,725 = 1.317,50 euro

Il Borsino Immobiliare per il 2022, 2\* semestre, per la zona di Chirignago Centro ed in particolare per la zona dove si trova il bene oggetto di interesse fornisce i seguenti valori: 1.239 min. – 1.426 medio – 1.613 massimo euro/mq.

L'OMI per l'anno 2022 secondo semestre relativamente alla zona oggetto di stima fornisce la seguente fascia di valori da minimo di 1.100,00 ad un massimo di 1.400,00 euro/mq tenuto conto che il fabbricato è stato costruito nel 1969 ed è in discreto/buono stato di conservazione si ritiene che il valore più congruo sia di 1.300,00 euro/mq

Valore appartamento 1300,00 euro/mq x 99,00 mq = 128.700,00 euro

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	99,00	1,00	99,00	€ 1.300,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

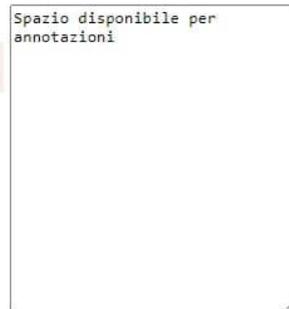
Fascia/zona: Suburbana/CHIRIGNAGO CENTRO

Codice zona: E20

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1700	L			



**Venezia (VE)**  
Via Toscana, 6, 30174 Venezia Ve, Italia

**ZONA CHIRIGNAGO CENTRO**

 <b>Abitazioni</b> in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.670</b>	Euro <b>1.920</b>	Euro <b>2.169</b>

 <b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.476</b>	Euro <b>1.637</b>	Euro <b>1.798</b>

 <b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.239</b>	Euro <b>1.426</b>	Euro <b>1.613</b>

Borsino Immobiliare

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Proprietari:** fino al 24/06/2002

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 1XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX.

**Proprietario:** dal 24/06/2002 al 27/07/2009 il sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX proprietario per la quota di 1/1. In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio XXXXXXX XXXXXXXX, in data 24/06/2002, ai nn. 119875; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 01/07/2002, ai nn. 22596/15360.

**Proprietari:** dal 27/07/2009 ad oggi (attuali proprietari) i sig.ri Esecutati. In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, in data 27/07/2009, ai nn. 121099; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 28/07/2009, ai nn. 26923/16517.

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Toscana 6 int 5.

**Occupato dal debitore:** In data 11-07-2023 risulta occupato dall'esecutata e suoi figli

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vedi risposta 6.2.2

#### 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 a favore di Banca CARIGE Spa contro XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 460.000; Importo capitale: € 230.000,00 ; A rogito del notaio XXXXXXXX XXXXXXXX in data 27/07/2009 ai nn. 121100; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 28/07/2009 ai nn. 26924/5816

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione contro XXXXXX XXXXXXXX; Derivante da: Riscossione ruolo e avviso di accertamento; A rogito dell'Agenzia Entrate Riscossione in data 05/09/2019 ai nn. 2766/11919; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 07/11/2019 ai nn. 37128/6685

**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di AMCO ASSET MA- NAGEMENT COMPANY S.P.A. CF:05828330638 contro gli esecutati; Derivante da: verbale pignoramento della Corte d'appello di Venezia; in data 25/03/2023 rep. 869. Trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 02/05/2023 ai nn. 10717/14236;

**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:** La gestione condominiale è svolta dallo studio Amministrazioni Condominiali di [REDACTED] La documentazione relativa all'unità oggetto di stima è stata fornita al CTU a mezzo mail il 28 luglio 2023.

In particolare, è stata fornita la seguente documentazione: i millesimi di proprietà, il bilancio preventivo per il 2023 per la posizione degli esecutati che risultano cointestatari, le quote scadute dei condòmini attualmente morosi, e nei confronti dei quali è attivo decreto ingiuntivo per il recupero delle somme, per le quali la invito ad interfacciarsi con l'Avv. Marco Benzoni, che sta curando la situazione per il condominio Toscana. In merito a spese straordinarie è stato riferito che non vi sono spese straordinarie preventivate già deliberate.

Il fabbricato è denominato Condominio Toscana ed ha il seguente Codice Fiscale: 90025020273. il condominio Toscana non ha regolamento condominiale.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** per la gestione 2023 che va dal 01/04/2023 al 31/03/2024 la spesa preventivata relativa all'unità A5 oggetto di stima è di 1.090,98 euro.

Le rate sono così predisposte:

Rata nr. 1 del 01/05/2023 di 307,77 euro

Rata nr. 2 del 01/08/2023 di 246,00 euro

Rata nr. 3 del 01/11/2023 di 246,00 euro

Rata nr. 4 del 01/02/2024 di 246,00 euro

spese individuali di 104,00 euro

**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:** -1.149,77 euro

**Millesimi di proprietà:** 225,530/1000,000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO L'unità immobiliare in oggetto, inserita all'interno di un edificio condominiale, risulta priva di ascensore interno condominiale, pertanto NON è facilmente accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è determinato infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dei singoli beni che del fabbricato di cui fanno parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia Archivio Generale Pertini di Mestre – Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, grazie ai portali delle vendite su internet, ha consultato i valori OMI dell'Agenzia del Territorio ed i valori del Borsino Immobiliare.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica € 128.700,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------

<b>Equivalente</b>			
Appartamento	99,00	€ 1.300,00	€ 128.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.700,00
Valore corpo			€ 128.700,00
Valore complessivo intero			€ 128.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.700,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	99,00	€ 128.700,00	€ 128.700,00

**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.	€ 2.574,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.300,00
Giudizio di comoda divisibilità: I beni non sono comodamente divisibili	
Arrotondamento	€ 174,00

## Costi di cancellazione oneri e formalità:

Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	€ 344,00

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa **673,00 euro**. (vedi allegato n.9)

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4" conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione sono state indicate ma non detratte dal valore di stima.

**Totale costi di cancellazione: € 673,00**

**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello	<b>€ 120.000,00</b>
---	---------------------

stato di fatto in cui si trova:

### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Consultato il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (APE) messo a disposizione dei soggetti certificatori nella sezione Ve.net.energia edifici del portale regionale non risulta depositato alcun attestato di prestazione energetica relativo al bene in oggetto.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: I beni non sono comodamente divisibili

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- All. n. 1 - Giuramento CTU arch. Silvia Bortolozzo EI 60/2023
- All. n. 2 - Localizzazione dei beni EI 60/2023
- All. n. 3 - Comune di Venezia (VE) documentazione anagrafica
- All. n. 4 - Documentazione catastale Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni-Fabbricati: estratto mappa, Visura attuale, scheda planimetrica, Visura ente urbano
- All. n. 5 - Atto di provenienza EI 60/2023
- All. n. 6 - Comune di Venezia (Ve) - Settore Edilizia Privata: Estratto pratiche ed. reperate/Agibilità
- All. n. 7 - Comune di Venezia (Ve) - Settore Urbanistica: Estratto PRG - NTA
- All. n. 8 - Agenzia Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare- elenco formalità EI 60-2023
- All. n. 9 - Documentazione amministrazione condominiale -spese
- All. n. 10 - Documentazione fotografica EI 60-2023

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 LOTTO UNICO: Appartamento P. 3°
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Appartamento:</b> 1/2 di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà 1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Appartamento:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 181, particella 806, subalterno 6, indirizzo via Toscana 6, piano 3, comune VENEZIA (L736), categoria <b>A/3</b> , classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 99 m2 Totale escluse aree

	scoperte b): 91 m2, rendita € Euro 424,53 <u>Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria VENEZIA (L736), foglio 181, particella 806, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.030 mq</u>
Valore	Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è di: <b>120.000,00 €</b>

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Sara Pitinari con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Data generazione:  
27-07-2023 09:07

L'Esperto alla stima  
**Arch. Silvia Bortolozzo**