
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro:

N° Gen. Rep. **9/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2024 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto Unico
appartamento al P 1° nonchè garage e piccolo
scoperto al PT

Esperto alla stima: Arch. Marco Calzavara
Codice fiscale: CLZMRC59H22L736X
Studio in: Viale San Marco 49/c - 30173 Venezia Mestre
Telefono: 041940351
Fax: 041940351
Email: architettocalzavara@libero.it
Pec: marco.calzavara@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Calucci,3 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Stima di un appartamento al piano primo nonchè garage e piccolo scoperto al piano terra ricompresi in un condominio a destinazione residenziale sito a Venezia Mestre via Calucci,3.

Identificativo Lotto: Unico - appartamento al P 1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT

Corpo - appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT:
Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Calucci.3

Quota e tipologia del diritto

----- piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: -----

Regime Patrimoniale: -----

Data Matrimonio: -----

Ulteriori informazioni sul debitore: Dall'estratto di matrimonio allegato si evince r

tratt
in data ----- trascritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di F

- Ipoteca volontaria annotata

- Ipoteca giudiziale a*

- Ricorso per decreto ingiuntivo

pr

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€65.578,18**



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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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



Premessa

Trattasi di un appartamento a destinazione residenziale sito a Venezia Mestre via Calucci,3 .

L'appartamento, sito al piano primo, è ricompreso in un condominio a destinazione residenziale direttamente prospiciente un ramo di via Calucci.

Il bene gode di un garage sito al piano terra con accesso diretto da via Calucci e di un piccolo scoperto, sempre al PT, direttamente accessibile dall'appartamento con scala esterna e da un cancello su via Calucci.

La fabbrica originale risale al 1962.

I beni vengono stimati come unico lotto di vendita.



Beni in Venezia (VE)
Località Chirignago
via Calucci,3

Lotto: Unico - appartamento al P 1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT

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

Esecutata:

Codice fiscale:

Residenza:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il condominio ove è ricompreso l'appartamento oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Venezia frazione Chirignago.

La zona è servita dai servizi di mobilità pubblica e di primaria necessità.

Il condominio riporta le caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici residenziali di edilizia costruita negli anni '60 del secolo scorso quando nella terraferma Veneziana il bisogno di abitazioni era impellente.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia e la sua laguna.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Linea urbana bus ACTV 100 metri

Identificativo corpo: appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Calucci.3



SI PRECISA CHE LA PARTICELLA 2419 SUB. 3 E LA PARTICELLA 2419 SUB. 15, DERIVANO RISPETTIVAMENTE DALLA PARTICELLA 962 SUB. 3 E DALLA PARTICELLA 962 SUB. 15 GIUSTA VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE PROT. N. VE0113900 IN DATA 3 GIUGNO 2009.

E' COMPRESA NELLA COMPRAVENDITA LA COMPROPRIETA' DELLE PARTI CONDOMINIALI TALI PER LEGGE, TITOLO O DESTINAZIONE IN PARTICOLARE L'INGRESSO, IL VANO SCALA, LA TERRAZZA AL QUINTO PIANO, IL LOCALE ADIBITO A DEPOSITO BICICLETTE E CONTATORI, IL TERRENO ANTISTANTE IL PORTONE D'INGRESSO E IL CORTILE GIA' IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 966 COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'ATTO IN DATA _____ L REPERTORIO
NOTAIO SALVATORE COLANGELO DI MESTRE, IVI REGISTRATO _____ L
PUBBLICI E TRASCritto A VENEZIA _____

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: _____

Regime Patrimoniale: _____

Data Matrimonio: _____

Ulteriori informazioni sul debitore _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Appartamento Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: _____ f. _____

foglio 181, particella 2419, subalterno 3, scheda catastale prot.13444 del 30.10.1986, indirizzo via Calucci,3, piano Terra e primo,
Comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie 72 mq. Totale escluse aree scoperte 71 mq., rendita € 395,09

Ulteriori informazioni: Nella scheda catastale _____ riportato anche il magazzino al PT ora fuso fisicamente con il garage.

Derivante da: Variazione in soppressione di _____ in atti d. _____ proveniente dal Comune di Venezia sez. Venezia _____ trasferito al Comune di Venezia _____.

Confini: Il bene confina a sud con vano scala comune ed altra proprietà, ad ovest con altra proprietà e muratura perimetrale, a nord ed est con muratura perimetrale.

Garage Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: _____

foglio 181, particella 2419, subalterno 15, scheda catastale prot., indirizzo via Calucci,3 , piano Terra, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq., superficie 13 mq., rendita € 61,36

Derivante da: Variazione in soppressione _____ n att _____ 6 proveniente dal Comune di Venezia sez. Venezia L736Q trasferito al Comune di Venezia L736.

Confini: Il bene confina a nord con via Calucci, ad ovest con scoperto in proprietà, a est e sud con altra proprietà.



Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate irregolarità rispetto alla planimetria catastale depositata a Venezia con prot. In particolare al PT il magazzino di cui al sub.3 è fuso fisicamente con il garage sub.15 e nell'appartamento al piano primo si sono riscontrate delle difformità tipologiche interne.
Nuovo accatastamento a seguito presentazione CILA in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: .
Intestazione: .
Tipo pratica: .
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazioni
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data . al n. di prot .
Abitabilità/agibilità in data . }

Numero pratica: 2011/111
Tipo pratica: Autorizzazione in sanatoria
Per lavori: modifiche al distributivo interno ed alle forometrie con costruzione di scala esterna in difformità alla Licenza ediliz: .
Oggetto: Sanatoria
Rilascio in data .

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate irregolarità tra lo stato di fatto e l'autorizzazione in sanatoria del 2011. In particolare al PT il magazzino di cui al sub.3 è fuso fisicamente con il garage sub.15 e nell'appartamento al piano primo si sono riscontrate delle difformità tipologiche interne.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

CILA in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Le spese per la CILA in sanatoria si compongono di euro 1.100,00 per sanzione amministrativa e diritti di segreteria ed euro 1.900,00 per oneri professionali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;



4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG della terraferma GRV n.738 del 24.3.2009 - Variante al PI app. con delib di CC n.45 del 2.4.2015, n.6 del 17.01.2011, n.209 del 01.09.2021
Zona omogenea:	ZTO B - sottozona B.3 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023, 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.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
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 appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT

Trattasi di un appartamento al piano primo nonchè garage e piccolo scoperto al piano terra ricompresi in un condominio a destinazione residenziale sito a Venezia Mestre via Calucci,3.

Si accede all'appartamento tramite un vano scala interno comune, privo di ascensore.

L'appartamento è costituito da un'ingresso/disimpegno, un cucinino, un soggiorno, un bagno e due camere da letto di cui una matrimoniale. Dal soggiorno si accede ad un terrazzino rivolto ad est e dalla camera da letto lato ovest si accede tramite una scala in ferro allo scoperto sito al PT.

Al PT, con accesso sia da via Calucci sia dal vano scala comune, troviamo il garage ora fuso con il magazzino in proprietà.

I beni misurano in totale mq. 78,47 commerciali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà esclusiva

Cod. Fiscale: 00000000000 - Residenza

Regime Patrimoniale: comunione

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale di circa mq **78,47**

E' posto al piano: **primo**

L'edificio è stato costruito nel: **1962**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **anni '90 secolo scorso**

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

ha un'altezza utile interna di circa **m. 2,70**

L'intero fabbricato è composto da n. **5 piani complessivi** di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile, costruito nel 1962 secondo le tecniche edilizie di allora, è in scarse condizioni di manutenzione. Gli infissi originali sono stati sostituiti negli anni '90 del secolo scorso con altri in PVC e vetrocamera, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di vario formato anch'essi sostituiti negli anni '90. Le porte interne sono in legno tamburato e mancano alcune cornici. La muratura interna riporta macchie di umidità e muffe e lo stato generale risulta in scarse condizioni di manutenzione.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio forato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC e vetrocamera con controfinestre in alluminio anodizzato protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento dipinto condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: terrazzo rivestito in piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	Materiale zona giorno: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	Materiale bagno: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	Materiale zona notte: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: non fornita
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: scarse conformità: non fornita
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: sufficienti conformità: non fornita



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato seguendo le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso/disimpegno	sup reale netta	0	7,78	1,00	7,78	€ 950,00
Cucinino	sup reale netta	0	5,13	1,00	5,13	€ 950,00
Soggiorno	sup reale netta	0	10,09	1,00	10,09	€ 950,00
bagno	sup reale netta	0	3,72	1,00	3,72	€ 950,00
Camera matrimoniale	sup reale netta	0	17,75	1,00	17,75	€ 950,00
Camera	sup reale netta	0	12,04	1,00	12,04	€ 950,00
terrazzini	sup reale netta	0	3,19	0,33	1,06	€ 950,00
Muratura esterna ed interna	sup reale netta	0	11,64	1,00	11,64	€ 950,00
Scoperto al PT	sup reale netta	0	36,40	0,10	3,64	€ 950,00
Garage PT	sup reale netta	0	18,57	0,25	4,64	€ 950,00
Muratura garage	sup reale netta	0	3,91	0,25	0,98	€ 950,00
			130,22		78,47	



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Zelarino semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: -
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Ausilio Angelo, in data 12/11/2020, ai nn.

Identificativo corpo: appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via Calucci.3
Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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: euro 369,91.

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: euro 553,74.

Le spese condominiali si riferiscono al bilancio del 31.01.2024.

Le informazioni sulle spese condominiali sono state fornite dall'amministratore Studio ERREVI di Roberto Vian via Gazzera Alta 24/A 30174 Venezia email: studioerrevi@gmail.com

Millesimi di proprietà: 99

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sussiste la fattispecie

Avvertenze ulteriori: Nessuna oltre la presente Esecuzione Immobiliare n. 9/2024 Tribunale di Venezia

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Sintetico comparativo con parametri €/mq. commerciale tratto da compravendite di beni situati in zone limitrofe e delle medesime caratteristiche tipologiche e di vetustà.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mestre;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA IMMOBILIARE STIMA
Corso del Popolo 32 Mestre (VE) tel. 041 957431 info@agenziastima.com;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro/mq. 950,00.

8.3. Valutazione corpi:

appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.546,50.

sintetico-comparativo parametrica con comparazione dei valori OMI e quelli indicati da Agenzie Immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/disimpegno	7,78	€ 950,00	€ 7.391,00
Cucinino	5,13	€ 950,00	€ 4.873,50
Soggiorno	10,09	€ 950,00	€ 9.585,50
bagno	3,72	€ 950,00	€ 3.534,00
Camera matrimoniale	17,75	€ 950,00	€ 16.862,50
Camera	12,04	€ 950,00	€ 11.438,00
terrazzini	1,06	€ 950,00	€ 1.007,00
Muratura esterna ed interna	11,64	€ 950,00	€ 11.058,00
Scoperto al PT	3,64	€ 950,00	€ 3.458,00
Garage PT	4,64	€ 950,00	€ 4.408,00
Muratura garage	0,98	€ 950,00	€ 931,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.546,50
Valore corpo			€ 74.546,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.546,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.546,50
Valore di stima			€ 74.546,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT	Abitazione di tipo popolare [A4]	78,47	€ 74.546,50	€ 74.546,50



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

1	Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 3.727,33
2	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 553,00
3	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	€ 4.000,00
4	Giudizio di comoda divisibilità: Non sussiste la fattispecie	

Costi di cancellazione oneri e formalità:**appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT**

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Ricorso per decreto ingiuntivo	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca – Volontaria - cancellata	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca – giudiziale	€ 394,00

Totale costi di cancellazione: € 688,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 65.578,18

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Le spese tecniche per l'ottenimento dell'APE ammontano ad €.250,00



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Non sussiste la fattispecie

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato n. 1) - Certificato residenza stato civile e famiglia
- Allegato n. 2) - estratto per riassunto atto di matrimonio
- Allegato n. 3) - CI+CF
- Allegato n. 4) - copia del Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 5) - copia estratto di mappa Com. di Venezia F.181 mapp.2419
- Allegato n. 6) - Visura catastale storica immobile sub.3
- Allegato n. 7) - Visura catastale storica
- Allegato n. 8) - planimetria catastale mapp.2419 sub.3 appartamento
- Allegato n. 9) - planimetria catastale mapp.2419 sub.15 garage
- Allegato n.10) - Licenza Edilizia - dichiarazione fine lavori e abitabilità
- Allegato n.11) - autorizzazione in sanatoria 2011
- Allegato n.12) - Ispezione Ipotecaria elenco sintetico delle formalità
- Allegato n.13) - Ispezione Ipotecaria nota decreto ingiuntivo
- Allegato n.14) -Ispezione Ipotecaria nota pignoramento
- Allegato n.15) - Ispezione Ipotecaria nota compravendita
- Allegato n.16) - compravendita
- Allegato n.17) -Tav.1 Restituzione grafica del rilievo
- Allegato n.18) -Tav.2 Restituzione grafica autorizzazione in sanatoria e comparativa
- Allegato n.19) -email amministratore spese condominiali
- Allegato n.20) -Tabella spese condominiali Esercizio ordinario 2023-24
- Allegato n.21) -rilievo fotografico

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Si tratta di venditore privato quindi la vendita è soggetta all'imposta di Registro da calcolare sul valore catastale con queste due varianti:

1-vendita privato-privato: per la prima casa, 2% del valore catastale, più le imposte catastale e ipotecaria che vanno versate in misura fissa pari 50€/cad (totale 100,00€). Complessivamente quindi il 2% del valore catastale più € 100,00. Per la seconda casa complessivamente il 9% del valore catastale più €. 100,00.

2-vendita privato-società: 9% del valore di vendita, più le imposte catastale e ipotecaria che vanno versate in misura fissa pari 50€/cad (totale 100,00€).

Complessivamente quindi il 9% del valore di vendita più € 100,00.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Unico - appartamento al P 1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT: 1/1 d piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo appartamento al P1° nonchè garage e piccolo scoperto al PT: <u>appartamento Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>foglio 181, particella 2419, subalterno 3, scheda catastale prot. del 30.10.1986, indirizzo via Calucci,3, piano Terra e primo, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie 72 mq. Totale escluse aree scoperte 71 mq., rendita € 395,09</p> <p><u>garage Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>foglio 181, particella 2419, subalterno 15, scheda catastale prot., indirizzo via Calucci,3 , piano Terra, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq., superficie 13 mq., rendita € 61,36</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 65.578,18€

Data generazione:
05-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Calzavara

