

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **89/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - abitazione sub. 6, garage sub. 7 part. 1161
Lotto 002 - abitazione sub. 8 e part.1160

Esperto alla stima: Arch. Ruben Csermely
Codice fiscale: CSRRBN60S20L736H
Partita IVA: 02284700271
Studio in: Via Terraglietto 10 - 30174 Mestre
Telefono: 041942570
Fax: 041942570
Email: studiocsermely@gmail.com
Pec: ruben.csermely@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: - Venezia (VE)

Descrizione generica: Trattasi di fabbricato bifamiliare sito in Venezia, località Mestre, Via Domenico Moro 6 composto dai seguenti due lotti:

Identificativo Lotto: 001 - abitazione sub. 6 , garage sub. 7 e particella 1161

Abitazione sub. 6:

Quota e tipologia del diritto

1 Proprieta' 1/1

Garage sub. 7:

Quota e tipologia del diritto

1 Proprieta' 1/2
2 Proprieta' 1/2

Particella 1161

Quota e tipologia del diritto

1 Proprieta' 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di _____ contro _____
; Derivante da: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
iscritto/trascritto a VENEZIA in data _____ ;

- Pignoramento a favore di _____ contro _____
; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a venezia
in data _____ ai nn. _____ ;

- A favore della massa dei creditori contro _____ ; Derivante da: Decreto apertura proce-
dura liquidazione iscritto/trascritto a venezia in data _____ ai nn. _____ ;

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da:
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data _____ ai nn. _____ ;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____
; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: _____ ;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data _____ ai nn. _____

- Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____
; Derivante da: _____ ; Importo ipoteca: L. _____
; Importo capitale: L. _____ ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data _____ ai nn. _____

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ ; Derivante da:
 ; Importo ipoteca: € _____ ; Importo capitale: € _____ ; Iscritto/trascritto a vene-
 zia in data _____ ai nn. _____

- Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di _____ contro _____ ,
 ; Derivante da: _____ ; Importo ipoteca: € _____
 ; Importo capitale: € _____ ; Iscritto/trascritto a venezia in data _____ ai nn. _____

- Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di _____ contro _____
 ; Derivante da: _____ ; Importo ipoteca: _____
 € _____ ; Importo capitale: € _____ ; Iscritto/trascritto a venezia in data _____ ai nn. _____

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 349.872,92**
 cui si trova:

Identificativo Lotto: 002 - abitazione sub. 8 e particella 1160

Abitazione sub. 8:

Quota e tipologia del diritto

regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/1 in

Particella 1160:

Quota e tipologia del diritto

Proprieta' 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di _____ contro _____
 ; Derivante da: _____
 iscritto/trascritto a _____ ;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____
 ; Derivante da: _____ ; Importo ipoteca: L. _____ ;
 Iscritto/trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

- Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____
 ; Derivante da: _____ ; Importo ipoteca: L. _____
 ; Importo capitale: L. _____ ; Iscritto/trascritto a _____ in data _____ ai nn. _____

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 202.050,80**
 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Venezia (VE)** Località/Frazione

Lotto: 001 - abitazione sub. 6, garage sub. 7 e particella 1161

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

Esecutati:

- Codice fiscale: coniugata con dal
in regime di Verbale di separazione consensuale Tribunale di
Venezia

- Codice fiscale: : coniugata con dal
in regime di : . Verbale di separazione consensuale Tribunale di
Venezia rep.

- Codice fiscale: : :coniugata in regime di separazione dal
. Stato civile nubile alla data di acquisto degli immobili.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare con 2 livelli fuori terra oltre a piano seminterrato. Oggetto del presente lotto risulta essere l'abitazione identificata presso il catasto fabbricati in Comune di Venezia foglio 123 particella 572 sub. 6 ed il garage identificato al sub. 7. Parte del lotto 1 risulta anche particella 1161 area urbana di complessivi 51 mq e che viene ritenuta parte dello scoperto dell'abitazione.

L'accesso carraio e pedonale al bene oggetto della presente avviene da Via Domenico Moro al civ. 6 e quindi da scoperto ed ingresso comune mentre per quanto attiene al garage sub. 7 l'accesso avviene da rampa esterna dal fronte Est Il bene è posto nella porzione nord della località Mestre su una laterale della strada statale 13 Pontebbana (SS 13) di collegamento con Treviso.

La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere a carattere residenziale. Si rilevano attività commerciali e servizi nelle vicinanze, si rileva altresì il servizio di trasporto pubblico a circa 500 metri di distanza. Esternamente l'edificio si presenta con prospetti intonacati e tinteggiati al civile.

L'edificio presenta struttura verticale in muratura e solai in laterocemento.

L'immobile complessivamente presenta finiture signorili ma vetuste così come le dotazioni

impiantistiche, si rilevano diffusi fenomeni infiltrativi. Alla luce di ciò lo stato manutentivo si ritiene carente.

Identificativo corpo: Abitazione sub. 6 - garage sub. 7 - particella 1161.

Abitazione in villini [A7] sito in Venezia località Mestre, Via Domenico Moro 6

Abitazione sub. 6:

Quota e tipologia del diritto

1 nata a il Proprieta' 1/1
in regime di .

Identificato al catasto Fabbricati :

foglio 123, particella 572, subalterno 6, indirizzo Via Domenico Moro n.6, piano S1-T-1, comune VENEZIA, categoria A/7, classe 5, consistenza 13,5 vani, superficie 284, rendita € 2480

Garage sub. 7:

Quota e tipologia del diritto

1 nata a il Proprieta' 1/2
in regime di .

2 nata a il Pro-
prieta' 1/2 in regime di

Identificato al catasto Fabbricati :

foglio 123, particella 572, subalterno 7, indirizzo Via Domenico Moro n.6, piano S1, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 47 mq, superficie 53 mq, rendita € 356,82

Particella 1161

Quota e tipologia del diritto

1 nata a Proprieta' 1/1
in regime di

Identificato al catasto Terreni :

foglio 123, particella 1161, indirizzo Via Domenico Moro, piano T, comune VENEZIA, categoria F/1, consistenza 51 mq

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico ha proceduto con l'acquisizione delle planimetrie catastali presso il database dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 19/02/2024 si rilevavano rilevanti difformità catastali che di seguito si riepilogano:

- PIANO SEMINTERRATO: risultano essere state realizzate delle partizioni interne all'interno del garage sub, 7 che risulta suddiviso in due ambienti e sempre in corrispondenza del garage risultano tamponate 2 finestre sul fronte sud. La cantina risulta essere stata suddivisa con partizioni interne con formazione di un disimpegno e di un servizio igienico;

- PIANO TERRA: si rilevano modifiche alle partizioni interne, modifiche alle forometrie con formazione di un foro finestra e la trasformazione di finestra in portafinestra sul fronte sud in corrispondenza del soggiorno/sala da pranzo, risulta tamponato collegamento con l'unità immobiliare sub. 8 di cui al lotto 2. Risulta inoltre parzialmente chiuso portico sul fronte nord con accorpamento di tale superficie di mq 6,10 al disimpegno dell'abitazione;

- PIANO PRIMO: parziale chiusura di loggetta sul fronte sud con accorpamento della superficie di circa 1,50 mq alla superficie della camera, modifiche alle partizioni interne tra i vani, realizzazione di scala esterna sul prospetto sud che dal piano terra consente l'accesso direttamente al vano soggiorno/studio con formazione di portafinestra di accesso e di ulteriore finestra sempre sul

prospetto sud, ampliamento e sopraelevazione in corrispondenza della falda nord con formazione di due vani per complessivi 22,75 mq calpestabili (cucina di 11,97 mq e studio di 10,78 mq) oltre a formazione di terrazza di mq 23,15.

Si evidenzia sullo scoperto comune e parzialmente sullo scoperto esclusivo la presenza di manufatti lungo il confine ad Est per il ricovero di autovetture e per il ricovero di attrezzi.

Alla luce di quanto sopra si stima un costo per l'aggiornamento della planimetria catastale pari euro 1.500,00 onnicomprensivi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ME/1997/14553

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/12/1997 al n. di prot. ME/1997/14553

Numero pratica: 8-13968

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione villa ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/1967 al n. di prot. 8-13968

Numero pratica: 361/1970

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione villa ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1970 al n. di prot. 361/1970

Numero pratica: 17141/11460/00

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/08/1992 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile di cui trattasi il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, rilevando come in merito all'unità

immobiliare oggetto della presente risultino le pratiche edilizie come sopra elencate. Nello specifico si rilevano quali titoli legittimanti autorizzazione edilizia prot. ME/1997/14553 del 17/12/1997 per modifiche al distributivo interno e precedentemente la licenza edilizia n. 568 prot. gen. 8-13968 del 27/06/1967 in forza della quale risulta essere stato edificato l'intero fabbricato e successive varianti prot. 824/1969 e 361/1970 e successiva abitabilità n. 61538/1970. Si rileva inoltre Concessione edilizia in sanatoria prot. 17141/11460/00 del 19/08/1992 per "trasformazione da porticato a stanza per mq 39,75, creazione di una camera di mq 20,02 al posto del solarium, costruzione abusiva di uno spogliatoio ad uso della piscina e costruzione di una piscina". Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 19/02/2024 si rilevavano rilevanti difformità edilizie che di seguito si riepilogano:

- PIANO SEMINTERRATO: risultano essere state realizzate delle partizioni interne all'interno del garage sub. 7 che risulta suddiviso in due ambienti e sempre in corrispondenza del garage risultano tamponate 2 finestre sul fronte sud. La cantina risulta essere stata suddivisa con partizioni interne con formazione di un disimpegno e di un servizio igienico;
- PIANO TERRA: si rilevano modifiche alle partizioni interne, modifiche alle forometrie con formazione di un foro finestra e la trasformazione di finestra in portafinestra sul fronte sud in corrispondenza del soggiorno/sala da pranzo, risulta tamponato collegamento con l'unità immobiliare sub. 8 di cui al lotto 2. Risulta inoltre parzialmente chiuso portico sul fronte nord con accorpamento di tale superficie di mq 6,10 al disimpegno dell'abitazione;
- PIANO PRIMO: parziale chiusura di loggetta sul fronte sud con accorpamento della superficie di circa 1,50 mq alla superficie della camera, modifiche alle partizioni interne tra i vani, realizzazione di scala esterna sul prospetto sud che dal piano terra consente l'accesso direttamente al vano soggiorno/studio con formazione di portafinestra di accesso e di ulteriore finestra sempre sul prospetto sud, ampliamento e sopraelevazione in corrispondenza della falda nord con formazione di due vani per complessivi 22,75 mq calpestabili (cucina di 11,97 mq e studio di 10,78 mq) oltre a formazione di terrazza di mq 23,15.

Si evidenzia sullo scoperto comune e parzialmente sullo scoperto esclusivo la presenza di manufatti lungo il confine ad Est per il ricovero di autovetture e per il ricovero di attrezzi. Si stima un costo di demolizione in questa sede pari ad **euro 5.000,00**.

In relazione alle difformità rilevate nell'abitazione sub. 6 e nel garage sub. 7 e sopra meglio descritte si evidenzia come per quanto concerne alle intervenute modifiche alle partizioni interne, alle modifiche alle forometrie esterne, alla formazione della scala esterna, alla realizzazione di servizi igienici (previo acquisizione preliminare assenso degli uffici competenti) e per quanto concerne la parziale chiusura del portico al piano terra e della loggetta al piano primo (le superfici delle logge e/p portici risultano già assentite nella volumetria del fabbricato) si ritiene possano essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato di **euro 12.000,00** onnicomprensivi di sanzioni, spese tecniche e oneri di legge. Si evidenzia che il valore risulta al momento solo indicativo.

Per quanto concerne l'ampliamento e la sopraelevazione operata al piano primo sul fronte nord per complessivi mq 22,75 con formazione di una cucina e di uno studio oltre a mq 23,15 con realizzazione di una terrazza si ritiene che possa configurarsi, ma ciò andrà meglio concertato con gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Venezia, il pagamento di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione ai sensi del DPR 380/2001. Si stima un costo di euro/mq 2.200,00 (pari al doppio del costo base di produzione) che per una superficie complessiva di 46 mq determina una possibile sanzione di **euro 101.200,00**, si sottolinea nuovamente come tale calcolo sia solo una stima ed andrà meglio definita con gli uffici del Comune di Venezia. Si stimano altresì spese tecniche per tale attività pari a **7.500,00 euro**.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la Terraferma, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto (DGRV) n.3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	Sottozona C1.2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12 delle N.T.S.A.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione sub. 6 - garage sub. 7 - particella 1161

Oggetto di stima risultano essere l'unità immobiliare ad uso residenziale identificata catastalmente al fg. 123, particella 572, sub. 6 e l'unità immobiliare ad uso garage identificata catastalmente al fg. 123 particella 572 sub. 7 oltre alla particella 1161.

L'abitazione sub. 6 risulta svilupparsi su tre livelli ovvero piano seminterrato, piano terra e piano primo e risulta parte di fabbricato bifamiliare con due livelli fuori terra oltre a piano seminterrato il tutto sito in Venezia, località Mestre, Via Domenico Moro n.6.

Il garage risulta ubicato al piano seminterrato con accesso tramite rampa da scoperto comune. L'accesso avviene da scoperto comune posto a nord dell'immobile e prospiciente Via Domenico Moro. Il bene è posto nella porzione nord della località Mestre su una laterale della strada statale 13 Pontebbana (SS 13) di collegamento con Treviso.

La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere a carattere residenziale. Si rilevano attività commerciali e servizi nelle vicinanze, si rileva altresì il servizio di trasporto pubblico a circa 500 metri di distanza. L'abitazione di cui al lotto 1, posta al piano terra e piano primo con magazzini e garage sub. 7 al piano seminterrato facente parte di più ampio edificio, ha accesso da ingresso in comune con l'abitazione sub. 8 di cui al lotto 2. A tale ingresso si accede da scoperto comune prospiciente Via Domenico Moro. L'abitazione sub. 6 di cui trattasi risulta corredata da scoperto esclusivo sul fronte sud-sud/est su cui insiste piscina.

Esternamente l'edificio si presenta con prospetti intonacati e tinteggiati al civile con struttura verticale in muratura e solai in laterocemento.

L'immobile complessivamente presenta finiture signorili ma vetuste ed ampie tracce di fenomeni legati ad infiltrazioni ed allo scarso isolamento termico dell'involucro con ampie formazioni di muffe e fenomeni di condensa. Alla luce di ciò lo stato manutenzionale complessivo si assume pari a carente Internamente l'abitazione si compone di:

PIANO TERRA: ingresso, sala da pranzo, camera, bagno, cucina, ripostiglio, disimpegno, vano scala e soggiorno oltre a portico e scoperto esclusivo esterni.

PIANO PRIMO: disimpegno, 3 camere, 3 bagni, ripostiglio, soggiorno, seconda cucina, studio, disimpegno e terrazza.

PIANO SEMINTERRATO: disimpegno, 2 magazzini, cantina, lavanderia, centrale termica garage sub. 7.

L'altezza interna dell'abitazione è pari al Piano seminterrato a m 2,07 ad eccezione della centrale termica

che risulta posta ad una quota inferiore di 40 cm e quindi con una altezza interna di 2,47 m. Il Piano terra presenta una altezza interna di 2,77 m. Il piano primo presenta altezze eterogenee con altezza prevalente pari a m 2,77 e con altezza minima di 2,25 m e altezza massima di m 3,27 in limitate porzioni del piano. La superficie calpestabile dell'abitazione al piano seminterrato è pari a circa mq 76,72 oltre a mq 49,34 del garage sub. 7, al piano terra di mq 133,63 oltre a mq 8,85 di portico e mq 650,94 di scoperto esclusivo ed infine al piano primo la superficie calpestabile risulta pari a mq 143,70 oltre a 23,86 mq di terrazza e 6,47 mq di loggetta.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 450,66 comprensiva di magazzini, garage, portico, scoperto e terrazza.

Le superficie commerciale risulta calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e UNI 10750:2005 comprensiva dei muri interni, dei muri perimetrali considerati al 50%, se in comune con altre unità e nel considerare al 50% la superficie dei garage e dei magazzini al piano seminterrato, al 30% la superficie del portico e della terrazza. Lo scoperto esclusivo è stato computato nella misura del 10% fino al raggiungimento della superficie commerciale dell'abitazione e nella misura del 2% sulla superficie eccedente. Si evidenzia che parte dello scoperto esclusivo è costituito dalla particella 1161 area urbana di mq 51. L'appartamento internamente presenta pavimentazione di varia natura ovvero marmo, ceramica e parquet e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.

La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento parietale in ceramica.

I serramenti interni risultano in legno così come i serramenti esterni anch'essi in legno con vetrocamera con sistema oscurante in scuri lignei.

Ai fini impiantistici si rileva la presenza di impianto elettrico, idro-sanitario, gas con caldaia comune con il sub. 8, impianto di climatizzazione, citofono. Complessivamente gli impianti appaiono vetusti e necessitano di opere di adeguamento. Tali impianti risultano in comune con l'abitazione complementare sub. 8 di cui al lotto 2.

LOTTO 1 - abitazione sub. 6, garage sub. 7 e particella 1161

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
PIANO SEMINTERRATO				
vano scale/disimp	11,03	90,69	0,50	45,35
magazzino	8,07			
cantina	24,44			
lavanderia	10,77			
magaz./disimp.	12,59			
centrale termica	9,82			
tot. Parz	76,72	-	-	45,35
garage sub. 7	49,34	54,87	0,50	27,44
tot. Parz	49,34	-	-	27,44
TOTALE PARZIALE PIANO SEMINTERRATO				72,78
PIANO TERRA				
ingresso	16,12	153,88	1,00	153,88
sala pranzo	49,64			
camera 1	14,35			
bagno 1	4,89			
ripostiglio	6,11			
cucina 1	16,28			
soggiorno	26,24			

tot. Parz	133,63	-	-	153,88
portico	8,85	8,85	0,30	2,66
tot. Parz	8,85	-	-	2,66
TOTALE PARZIALE PIANO TERRA				156,54
PIANO PRIMO				
disimpegno	5,67			
camera 2	17,04			
bagno 2	3,98			
camera 3	16,18			
bagno 3	3,27			
studio/soggiorno	41,56	166,81	1,00	166,81
disimpegno	5,24			
camera 4	16,61			
bagno 4	11,40			
cucina 2	11,97			
studio	10,78			
tot. Parz	143,70	-	-	166,81
loggetta	6,47	6,47	0,30	1,94
terrazza	23,86	23,86	0,30	7,16
tot. Parz	30,33	-	-	9,10
TOTALE PARZIALE PIANO PRIMO				175,91
TOTALE PARZIALE SUB. 6 E SUB. 7				405,22
SCOPERTO ESCLUSIVO				
scoperto fino a mq 405,22	405,22	405,22	0,10	40,52
scoperto oltre i 405,22	245,72	245,72	0,02	4,91
tot. Parz	650,94	-	-	45,44
TOTALE PARZIALE SCOPERTO ESCLUSIVO				45,44
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 SUB. 6 E 7				450,66

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

ABITAZIONE FG. 123 PART. 572 SUB. 6

Titolare/Proprietario:

_____ nata a _____ il _____ dal _____ ad oggi (attuale proprietaria) .

In forza di RIUNIONE DI USUFRUTTO; registrato a VENEZIA, in data _____ ai nn. _____ .

Note: RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del _____ - RIUNIONE DI USUFRUTTO

Voltura n.	- Pratica n. 1	n atti dal :	Segue Pag: 1
Titolare/Proprietario:			
1)	nata a	il :	Usufrutto fino
al			
2)	nata a	il	Proprieta' fino al
proprietari ante ventennio fino al			
In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data , ai nn. .			
GARAGE FG. 123 PART. 572 SUB. 7			
Titolare/Proprietario:			
1	nata a	il (Proprieta' 1/2 in
regime di			
2	nata a	il (Proprieta' 1/2
in regime di separazione dei beni			
proprietaria dal		ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di RIUNIONE DI	
USUFRUTTO; registrato a VENEZIA, in data ai nn.			
proprietaria dal (In forza di Verbale di separazione - a rogito di	
in data (, ai nn.	
Titolare/Proprietario:			
1	nata a	il :	Usufrutto 1/2
2	nato a	il :	Proprieta' 1/2
3	nata a	il (Proprieta' 1/2
proprietario/i ante ventennio al			
In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data , ai nn. .			
Identificativo corpo: Abitazione sub. 6 - garage sub. 7 - particella 1161			
Occupato dal debitore e dai suoi familiari			

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di
 contro ; Derivante da:
 iscritto/trascritto a VENEZIA in data ai nn.

- Pignoramento a favore di contro
 ; Derivante da:
 iscritto/trascritto a venezia in data : ai nn.

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: l

- Pignoramento a favore di contro ;
Derivante da: iscritto/trascritto

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ;
Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca:
L. ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data ai nn.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ;
Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
Importo ipoteca: L. ; Importo capitale: L. ; Iscritto/trascritto a
VENEZIA in data ai nn.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ;
Derivante da: ; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €
; Iscritto/trascritto a venezia in data ai nn.

- Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di contro ,
Derivante da: IPOTECA A CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE;
Importo ipoteca: € , ; Importo capitale: € ; Iscritto/trascritto a
venezia in data ai nn.

- Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di
contro ; Derivante da: IPOTECA A CONC.
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €
; Iscritto/trascritto a venezia in data ai nn.

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:

Trattasi di immobile di tipo bifamiliare non costituito in condominio.

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 dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale),

e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella

individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alle valutazioni richieste.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calco

lata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

val. : p = val.x : px

da cui :

val.x = val p x

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei locali oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del mercato immobiliare;

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2Provincia: **VENEZIA**Comune: **VENEZIA**

Fascia/zona:

Suburbana/MESTRE SEMICENTRALECodice zona: **E19**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	1400	1650	L	6	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2300	L			
Abitazioni civili	Scadente	1100	1300	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2100	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1550	L			
Ville e Villini	Ottimo	1850	2300	L			
Ville e Villini	Normale	1450	1750	L			

8.3.3 Valutazione corpi:**Abitazione sub. 6 - garage sub. 7 - particella 1161. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 540.792,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e garage	450,66	€ 1.200,00	€ 540.792,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 540.792,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub. 6 - garage sub. 7 - particella 1161	Abitazione in villini [A7]	450,66	€ 540.792,00	€ 540.792,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 54.079,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 127.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione sub. 6 - garage sub. 7 - particella 1161

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto esecutivo o cautelare	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.797,96*
Iscrizione di ipoteca - Amministrativa/riscossione	€ 2.797,96*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Iscrizione di ipoteca - Amministrativa/riscossione	€ 2.797,96*
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziario	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 9.639,88

* Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 349.872,92**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare la ricerca del caso presso il data base della Regione Veneto "VeNet" "https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php" non rilevando APE per l'unità immobiliare di cui trattasi. Il costo per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica è qui indicato in circa euro 600,00 oltre accessori di legge.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale che potrebbe risultare divisibile tuttavia presenta impedimenti di carattere impiantistico e distributivo che rendono onerosa tale soluzione

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALLEGATI GENERALI

ALLEGATO A	Documentazione fotografica esterni
ALLEGATO B	Visura catastale per soggetto
ALLEGATO C	Visura catastale per soggetto :
ALLEGATO D	Visura catastale per soggetto
ALLEGATO E	Estratto mappa catastale
ALLEGATO F	Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
ALLEGATO G	Ispezione ipotecaria

	<p>(1) Proprieta' 1/2 in regime di :</p> <p>Particella 1161 <u>Quota e tipologia del diritto</u> 1 nata a ' il (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Abitazione sub. 6 - garage sub. 7 - particella 1161:</p> <p>Abitazione sub. 6: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 123, particella 572, subalterno 6, indirizzo Via Domenico Moro n.6, piano S1-T-1, comune VENEZIA, categoria A/7, classe 5, consistenza 13,5 vani, superficie 284, rendita € 2480</p> <p>Garage sub. 7: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 123, particella 572, subalterno 7, indirizzo Via Domenico Moro n.6, piano S1, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 47 mq, superficie 53 mq, rendita € 356,82</p> <p>Particella 1161 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> foglio 123, particella 1161, indirizzo Via Domenico Moro, piano T, comune VENEZIA, categoria F/1, consistenza 51 mq</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 349.872,92€</p>

1/1 di l Piena proprietà Cod. Fiscale: l

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: 1 nata a il

(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,
foglio 123, particella 572, subalterno 8, indirizzo Via Domenico Moro n.6, piano T, comune VENEZIA, categoria A/7, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie 153, rendita € 1148,08

Particella 1160

Quota e tipologia del diritto

1 nato a il : * Proprieta' 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: 1 nato a il

Proprieta' 1/1,
foglio 123, particella 1160, indirizzo Via Domenico Moro, piano T, comune VENEZIA, categoria F/1, classe 7, consistenza 6 mq

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico ha proceduto con l'acquisizione delle planimetrie catastali presso il database dell'Agenzia delle Entrate. Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 19/02/2024 si rilevano difformità catastali che di seguito si riepilogano: - diversa partizione dello studio prospiciente l'ingresso, - tamponamento del collegamento tra l'abitazione sub. 8 e l'abitazione sub. 6 di cui al lotto 1 Si evidenzia sullo scoperto comune e parzialmente sullo scoperto esclusivo del sub. 6 la presenza di manufatti lungo il confine ad Est per il ricovero di autovetture e per il ricovero di attrezzi. Si stima un costo per l'aggiornamento della planimetria catastale pari ad euro 750,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ME/1997/14553

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data al n. di prot.

Numero pratica: 8-13968

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione villa ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Numero pratica: 361/1970
 Intestazione:
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: costruzione villa ad uso abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data _____ al n. di prot.

Numero pratica: 17141/11460/00
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 19/08/1992 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

note: Al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile di cui trattasi il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, rilevando come in merito all'unità immobiliare oggetto della presente risultino le pratiche edilizie come sopra elencate.

Nello specifico si rilevano quali titoli legittimanti autorizzazione edilizia prot. ME/1997/14553 del 17/12/1997 per modifiche al distributivo interno e precedentemente la licenza edilizia n. 568 prot. gen. 8-13968 del 27/06/1967 in forza della quale risulta essere stato edificato l'intero fabbricato e successive varianti prot. 824/1969 e 361/1970 e successiva abitabilità n. 61538/1970. Si rileva inoltre Concessione edilizia in sanatoria prot. 17141/11460/00 del 19/08/1992 per "trasformazione da porticato a stanza per mq 39,75, creazione di una camera di mq 20,02 al posto del solarium, costruzione abusiva di uno spogliatoio ad uso piscina e costruzione di una piscina".

Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 19/02/2024 si rilevavano rilevanti difformità edilizie che di seguito si riepilogano:

- diversa partizione dello studio prospiciente l'ingresso,
 - tamponamento del collegamento tra l'abitazione sub. 8 e l'abitazione sub. 6 di cui al lotto 1
- Si evidenzia sullo scoperto comune e parzialmente sullo scoperto esclusivo del sub. 6 la presenza di manufatti lungo il confine ad Est per il ricovero di autovetture e per il ricovero di attrezzi. Tali manufatti dovranno essere oggetto di demolizione con un costo stimato di **euro 5.000,00**.

In relazione alle difformità rilevate nell'abitazione sub. 8 e sopra meglio descritte si evidenzia come per quanto concerne alle intervenute modifiche alle partizioni interne, si ritiene possano essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato di circa **euro 3.500,00** onnicomprensivi di sanzioni, spese tecniche e oneri di legge.

Si evidenzia che trattasi di importo indicativo che potrà essere definito dal Comune solo una volta depositata la pratica edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
---	---------------------------

In forza della delibera:	Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la Terraferma, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto (DGRV) n.3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	Sottozona C1.2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12 delle N.T.S.A.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione sub. 8 - particella 1160

Oggetto di stima risultano essere l'unità immobiliare ad uso residenziale identificata catastalmente al fg. 123, particella 572, sub.8 oltre ad area urbana part. 1161.

L'abitazione sub. 8 risulta svilupparsi su un solo livello al piano terra e risulta parte di fabbricato bifamiliare con due livelli fuori terra oltre a piano seminterrato il tutto sito in Venezia, località Mestre, Via Domenico Moro n.6.

L'accesso avviene da scoperto comune posto a nord dell'immobile e prospiciente Via Domenico Moro. Il bene è posto nella porzione nord della località Mestre su una laterale della strada statale 13 Pontebbana (SS 13) di collegamento con Treviso.

La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere a carattere residenziale. Si rilevano attività commerciali e servizi nelle vicinanze, si rileva altresì il servizio di trasporto pubblico a circa 500 metri di distanza. L'abitazione di cui al lotto 2, posta al piano terra, ha accesso da ingresso in comune con l'abitazione sub. 6 di cui al lotto 1. A tale ingresso si accede da scoperto comune prospiciente Via Domenico Moro. L'abitazione sub. 8 di cui trattasi risulta corredata da scoperto esclusivo sul fronte ovest. Esternamente l'edificio si presenta con prospetti intonacati e tinteggiati al civile con struttura verticale in muratura e solai in laterocemento.

L'immobile complessivamente presenta finiture signorili ma vetuste ed ampie tracce di fenomeni legati ad infiltrazioni ed allo scarso isolamento termico dell'involucro con ampie formazioni di muffe e fenomeni di condensa. Alla luce di ciò lo stato manutenzionale complessivo si assume pari a carente. Internamente l'abitazione si compone di ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, studio e 2 servizi igienici. L'abitazione risulta corredata da scoperto esclusivo di complessivi mq 759,23. L'altezza interna dell'abitazione è pari a m 2,80 ed in una limitata porzione del soggiorno di m 3,16. La superficie calpestabile dell'abitazione al piano seminterrato è pari a circa mq 146,75 oltre a scoperto esclusivo di complessivi mq 765,23 comprensivo anche della particella 1161 di 6 mq. La superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 196,31 comprensiva di magazzini, garage, portico, scoperto e terrazza.

Le superficie commerciale risulta calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e UNI 10750:2005 comprensiva dei muri interni, dei muri perimetrali considerati al 50%, se in comune con altre unità. Lo scoperto esclusivo è stato computato nella misura del 10% fino al raggiungimento della superficie commerciale dell'abitazione e nella misura del 2% sulla superficie eccedente.

L'appartamento internamente presenta pavimentazione di varia natura ovvero marmo, ceramica e parquet e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.

La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento parietale in ceramica. I serramenti interni risultano in legno così come i serramenti esterni anch'essi in legno con vetrocamera con

sistema oscurante in scuri lignei.

Ai fini impiantistici si rileva la presenza di impianto elettrico, idro-sanitario, gas con caldaia comune con il sub. 6, impianto di climatizzazione, citofono. Complessivamente gli impianti appaiono vetusti e necessitano di opere di adeguamento.

LOTTO 2 - abitazione - SUB 8

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale			
ABITAZIONE sub. 8							
PIANO TERRA							
pranzo/ingresso	29,22	167,60	1,00	167,60			
soggiorno	26,34						
studio	13,33						
stanza	24,97						
disimpegno	2,14						
bagno 1	4,00						
bagno 2	7,70						
camera 1	10,77						
camera 2	10,37						
camera 3	17,91						
tot. Parz	146,75				-	-	167,60
totale parziale sub. 8					167,60		
scoperto esclusivo comprensivo di particella 1161							
scoperto fino a mq 167,60	167,60	167,60	0,10	16,76			
scoperto oltre i 167,60 mq	597,63	597,63	0,02	11,95			
tot. Parz	765,23	-	-	28,71			
TOTALE PARZIALE SCOPERTO ESCLUSIVO				28,71			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 SUB. 8				196,31			

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:			
nato a	il:	Proprieta' fino al	
proprietario/i ante ventennio al			
In forza di atto di compravendita - a rogito di		in data:	ai
nn.			
Titolare/Proprietario:			

nata a	il ((1) Proprieta' 1/1
in regime di :	dal	ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Verbale di	a rogito di	, in data
Identificativo corpo: Abitazione sub. 8 - particella 1160		
Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE), Occupato dal debitore e dai suoi familiari		
Risposta al sesto punto del quesito		
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene		

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di

contro

iscritto/trascritto a

Derivante da: l

in data

ai nn.

;

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di

contro

; Derivante da:

L.

; Iscritto/trascritto a

in data

ai nn.

; Importo ipoteca:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di

contro

; Derivante da:

Importo ipoteca: L.

; Importo capitale: L.

; Iscritto/trascritto a

in data

ai nn.

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: Trattasi di immobile di tipo bifamiliare non costituito in condominio.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella

individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione :

val. : $p = val.x : px$

da cui :

$val.x = val p x$

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del mercato immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **VENEZIA**Comune: **VENEZIA**

Fascia/zona:

Suburbana/MESTRE SEMICENTRALECodice zona: **E19**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	1400	1650	L	6	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2300	L			
Abitazioni civili	Scadente	1100	1300	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2100	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1550	L			
Ville e Villini	Ottimo	1850	2300	L			
Ville e Villini	Normale	1450	1750	L			

8.3. Valutazione corpi:**Abitazione sub. 8 - particella 1160. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 235.572,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione e garage	196,31	€ 1.200,00	€ 235.572,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 235.572,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub. 8 - particella 1160	Abitazione in villini [A7]	196,31	€ 235.572,00	€ 235.572,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 23.557,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione sub. 8 - particella 1160

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto esecutivo o cautelare	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 202.050,80

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione sub. 8 - particella 1160

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare la ricerca del caso presso il data base della Regione Veneto "VeNet" "https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php" non rilevando APE per l'unità immobiliare di cui trattasi. Il costo per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica è qui indicato in circa euro 600,00 oltre accessori di legge.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale che potrebbe risultare divisibile tuttavia presenta impedimenti di carattere impiantistico e distributivo che rendono onerosa tale soluzione

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALLEGATI GENERALI

ALLEGATO A	Documentazione fotografica esterni
ALLEGATO B	Visura catastale per soggetto
ALLEGATO C	Visura catastale per soggetto
ALLEGATO D	Visura catastale per soggetto
ALLEGATO E	Estratto mappa catastale
ALLEGATO F	Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
ALLEGATO G	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO H	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO I	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO L	DIA prot. ME/1997/14553 del 17/12/1997
ALLEGATO M	Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile
ALLEGATO N	Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile
ALLEGATO O	Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile

ALLEGATI LOTTO 1

ALLEGATO 1.1	Visura catastale storica sub. 6
ALLEGATO 1.2	Visura catastale storica sub. 7
ALLEGATO 1.3	Visura catastale storica part. 1161
ALLEGATO 1.4	Planimetria catastale sub. 6
ALLEGATO 1.5	Planimetria catastale sub. 7
ALLEGATO 1.6	Documentazione fotografica
ALLEGATO 1.7	Ispezione ipotecaria sub. 6
ALLEGATO 1.8	Ispezione ipotecaria sub. 7
ALLEGATO 1.9	Ispezione ipotecaria part. 1161

ALLEGATI LOTTO 2

ALLEGATO 2.1	Visura catastale storica sub. 8
ALLEGATO 2.2	Visura catastale storica part. 1160
ALLEGATO 2.3	Planimetria catastale sub. 8
ALLEGATO 2.4	Documentazione fotografica
ALLEGATO 2.5	Ispezione ipotecaria sub. 8 (e precedente sub. 5)
ALLEGATO 2.6	Ispezione ipotecaria part. 1161

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposta di registro trattandosi di bene personale del soggetto esecutato

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<p>Lotto</p> <p>Diritto reale staggito e Quota proprietà</p>	<p>002 - abitazione sub. 8</p> <p>Abitazione sub. 8 Quota e tipologia del diritto 1/1 di _____ - Piena proprietà Cod. Fiscale: _____</p> <p>Particella 1160 Quota e tipologia del diritto 1/1 _____ nato a _____ il _____ * Proprieta' 1/1</p>
<p>Identificativo catastale</p>	<p>Abitazione sub. 8 Identificato al catasto Fabbricati : <u>Intestazione:</u> 1 _____ nata a _____ il _____ * (1) Proprieta' 1/1 in regime di _____</p> <p>foglio 123, particella 572, subalterno 8, indirizzo Via Domenico Moro n.6, piano T, comune VENEZIA, categoria A/7, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie 153, rendita € 1148,08</p> <p>Particella 1160 Identificato al catasto Terreni : <u>Intestazione:</u> 1 _____ nato a _____ il _____ Proprieta' 1/1, foglio 123, particella 1160, indirizzo Via Domenico Moro, piano T, comune VENEZIA, categoria F/1, classe 7, consistenza 6 mq</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 202.050,80 €</p>

Data generazione:
30-04-2024 11:04

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely

