

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: | \_\_\_\_\_

contro: | \_\_\_\_\_

N° Gen. Rep. **60/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Cecilia Catacchio  
**Codice fiscale:** CTCCCL70L46L736D  
**Studio in:** San Marco 5547 - 30124 Venezia  
**Telefono:** 0418224210  
**Fax:** 0418224210  
**Email:** cecilia.catacchio@gmail.com  
**Pec:** cecilia.catacchio@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

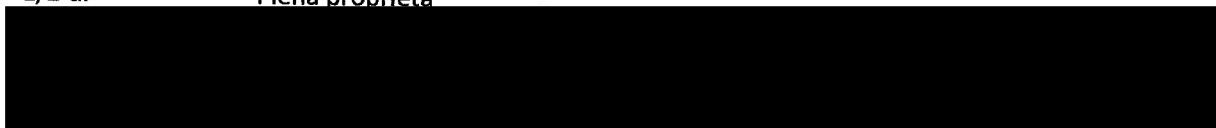
**Bene:** Via Benedetto Veruda, 20 - Chirignago - Marghera - Venezia (VE) - 30175

**Identificativo Lotto:** 001

**Corpo A:** frazione: Chirignago - Marghera, Via Benedetto Veruda, 20

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà



1/2 di - Piena proprietà



### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ : Derivante da:  
Atto giudiziario iscritto/trascritto a Venezia in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ ;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
: Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: €  
130000; Iscritto/trascritto a Venezia in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€194.821,00**

## 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; **pag. 5**
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; **pag. 5**
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; **pag. 5**
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; **pag 7**
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; **pag. 10**
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

**pag. 11**

Pag. 3

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



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; **pag. 11**
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 insolite, 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; **pag. 11**

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; **pag. 13**
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. **pag. 13**
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; **pag. 14**
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.

**pag. 14**

## Premessa

L'illustrissimo G.E. Silvia Bianchi, con giuramento in data 16/04/2024, nominava il 10/04/2024 la sottoscritta dott. arch. Cecilia Catacchio con studio in San Marco 5547 Venezia, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Venezia col n°113, all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n°2373, quale esperto ai fini della valutazione dei beni immobili di cui all'esecuzione immobiliare n. 60/2024 come da disposizioni e quesiti sopra elencati. Svolgimento delle operazioni: dopo aver concordato con il custode, dott.ssa Patrizia Zaniol, si è effettuato un primo sopralluogo il 15/05/2024, comunicato alle parti per raccomandata, non ritirata, e durante il quale non si è avuto accesso al bene ma si è lasciata comunicazione nella buca delle lettere. La dott.ssa Zaniol poi è riuscita ad effettuare l'accesso in data 05/06/2024 ad ore 19.30. Successivamente sono riuscita a fissare un sopralluogo 19/06/2024 ad ore 9:30 per eseguire il rilievo dell'appartamento che si è svolto, l'accesso al primo piano dell'appartamento è stato complicato dal fatto che nelle camere da letto vi erano i figli degli esecutati che dormivano.

In qualità di CTU, ho effettuato le ricerche e le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Venezia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio, l'Archivio dell'Edilizia di Venezia, eseguiti i sopralluoghi ed infine effettuate le indagini di mercato per la stima degli immobili, espongo di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.



**Beni in Venezia (VE)**  
**Località/Frazione Chirignago - Marghera**  
**Via Benedetto Veruda, 20**

**Lotto: 001**

### **Risposta al primo punto del quesito**

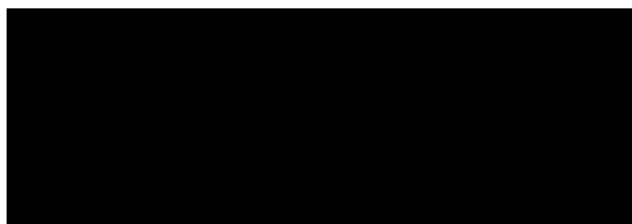
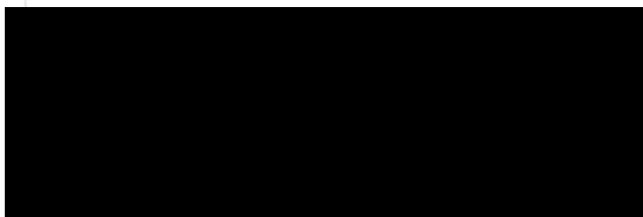
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa. Allegato all'Istanza vi è il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutati:**



### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

*Si colloca in un contesto residenziale tranquillo circondato da aree verdi adibite a coltivazione. Prospetta su strada chiusa.*

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** Zona residenziale di completamento + Verde urbano attrezzato a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia.



**Attrazioni storiche:** Venezia a 10 km.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus - Cimitero 0,392 km, Fermata autobus - Agenzia Entrate 0,53 km

**Identificativo:**

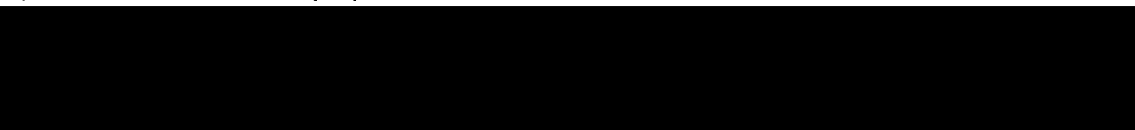
Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6]

sito in frazione: Chirignago - Marghera, Via Benedetto Veruda, 20

Si tratta di fabbricato ad uso residenziale con scoperto comune a locale magazzino/garage.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

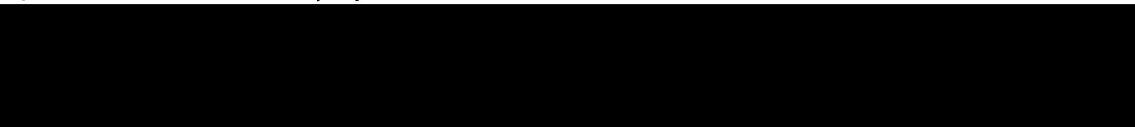


**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

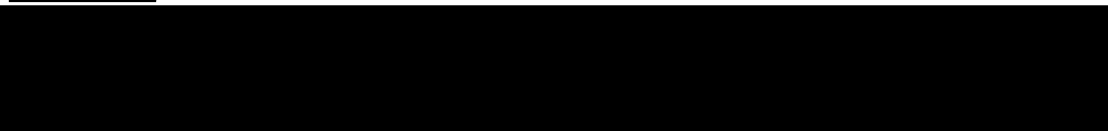


**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati dell'abitazione:**

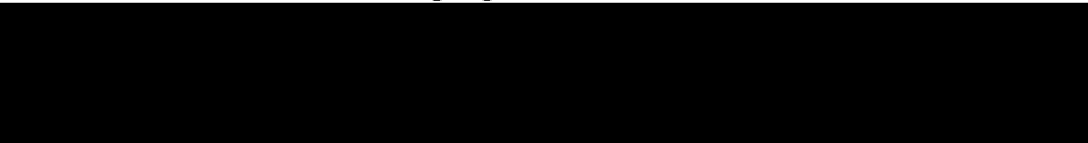
Intestazione:



foglio 185, particella 78, subalterno 2, indirizzo VIA BENEDETTO VERUDA n.20 , piano T-1, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 137, rendita € 551,89

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.111/2016)

**Identificato al catasto Fabbricati del garage:**



foglio 185, particella 78, subalterno 5, indirizzo VIA BENEDETTO VERUDA n.20, piano T, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita € 99,78



Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.111/2016)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non vi è la conformità catastale del sub. 2 per le seguenti irregolarità:

- 1) viene indicata una tettoia esterna non autorizzata e che si andrà a rimuovere;
- 2) viene indicato un antibagno nel bagno a piano terra;

Non vi è la conformità catastale del sub. 5 per le seguenti irregolarità:

- 1) è indicato un magazzino non più esistente;
- 2) il locale garage non può essere adibito a tale utilizzo perchè non può esserci accesso di autoveicoli;
- 3) non sono indicate le finestre attualmente esistenti;
- 4) la porta è indicata più grande di quella esistente;

Regolarizzabile mediante: accatastamento delle variazioni

Riaccatastamento sub. 2: € 350,00

Riaccatastamento sub. 5: € 350,00

Oneri Totali: € 700,00

Note: Il riaccatastamento dei sub. 2 e sub 3 potrà avvenire a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DOMANDA n. 52068.1/0/M

Intestazione:

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

Per lavori: Costruzione di garage e magazzino.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/07/2004 al n. di prot. 52068.1/0/M

NOTE: Allegato 11 - Concessione in Sanatoria 52068.1 - 1995 sub. 5

Allegato 12 - Concessione in Sanatoria 52068.1 - 1995 disegno - sub. 5

Allegato 13 - Concessione in Sanatoria 52068 - 1995 foto - sub. 2 e 5

Numero pratica: Prot. Gen. 488784/2006

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne - Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/12/2006 al n. di prot. 488784

NOTE: Allegato 18 - Denuncia inizio Attività 488784/2006 Allegato 19 - Denuncia inizio Attività

488784/2006 - Tav.1 Allegato 20 - Denuncia inizio Attività 488784/2006 - Tav.2 Allegato 21 -

Denuncia inizio Attività 488784/2006 - Tav.3



Numero pratica: PG 2006/488813

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Per i Lavori di cui al P.di C. 2004/70884 e D.I.A. 488784/2006

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/12/2006 al n. di prot. 488813

NOTE: Allegato 24 - Documenti relativi all'invio della Notifica per il ritiro del Certificato di Agibilità al precedente proprietario, e al suo tecnico il geom. che non hanno avuto esito fino a portare nel 2012 alla decadenza del Certificato di Agibilità n. 60069 del 08/02/2008.

Numero pratica: Prot. Gen. 2005/352412

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Demolizione magazzino e costruzione pergolato in legno con sottostante pavimentazione e modifica alla viabilità interna

Presentazione in data 07/09/0005 al n. di prot. 352412

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non ho potuto visionare tale pratica poichè non è mai stata versata all'Archivio Generale e gli uffici dell'edilizia privata non mi hanno mai risposto sul dove si trovi e a che punto sia. Il tecnico dell'edilizia a schermo mi ha detto che era stata fatta richiesta di atti integrativi per vari documenti tra cui: - dell'analisi della qualità dei terreni ai sensi del D.M. Ambiente 471 del 25/10/1999, corredata da dichiarazione da parte di professionista abilitato che il sito in oggetto non è inquinato, in quanto le opere previste ricadono in ambito interno alla perimetrazione dei siti inquinati. Tale edificio infatti risultava decadere nella perimetrazione dell'area SIN di Porto Marghera ma con decreto 24 aprile 2013 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio è stata approvata la ridefinizione del perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di Porto Marghera su proposta della Regione Veneto (DGRV 58/2013) escludendo da tale perimetrazione l'area interessata dalla mia perizia.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3] e garage [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Appartamento sub. 2 rispetto alla Denuncia Inizio Attività PG 488784/2006 :
    - mancanza dell'antibagno a piano terra indicato nei titoli edilizi;
    - presenza di tettoia esterna di circa 55 mq che non rispetta la distanza dai confini;
  - Riguardo al garage e al magazzino sub. 5 rispetto alla Concessione in Sanatoria 52068.1/1995:
    - il magazzino non è più presente;
    - il garage si configura attualmente come un magazzino poichè presenta una porta di accesso di 84 cm, quindi inutile all'accesso di autoveicoli e presenta 5 finestre;
- Inoltre sullo scoperto comune ai sub. 2 e 5 è presente un'area pavimentata maggiore di quella indicata in precedenza e una diversa viabilità interna.

Per la regolarizzazione di parte delle irregolarità si dovrà presentare una SCIA in sanatoria per:





- rimozione del magazzino;
- modifiche alla pavimentazione e alla viabilità interna;
- modifiche forometriche al garage/magazzino;
- pavimentazione;

Per spese tecniche di presentazione della SCIA in sanatoria, comprensiva di rilievo e verifica delle difformità e di eventuale Asseverazione (di cui al D.L.n. 69/2024) per eventuali tolleranze costruttive, e sanzione: € 3.000,00 circa.

Regolarizzazione delle seguenti irregolarità, non sanabili, mediante il ripristino dello stato dei luoghi:

- Demolizione di tettoia;
- Formazione di antibagno;

Vedi Allegato 27- Computo metrico estimativo ripristini

TOTALE spese di regolarizzazione: € 5.400,00 circa.

Oneri Totali: € 8.400,00 circa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistico-edilizia

Note generali sulla conformità: Vedi Allegato 25 e Allegato 26 sulle difformità riscontrate.

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

Casa indipendente completamente restaurata nel 2004 con giardino privato e magazzino/garage nel giardino. Zona residenziale.

Piano terra con ampia zona giorno con portefinestre sul patio e giardino con cucina abitabile affacciata sul soggiorno e bagno mentre al piano superiore si trovano due camere matrimoniali, un bagno, guardaroba e ripostiglio con caldaia. Lo scoperto privato si trova sul lato sud, sul lato nord è prospiciente la strada, a est è in aderenza con altro edificio mentre a ovest da su stacco con altra proprietà che per ora è a verde ma con capacità edificatoria.

Riscaldamento autonomo a gas. Presenza di impianto di condizionamento.

Tutti gli impianti erano a norma nel 2006 tanto da arrivare all'agibilità mai ritirata e poi decaduta (Allegato 24).

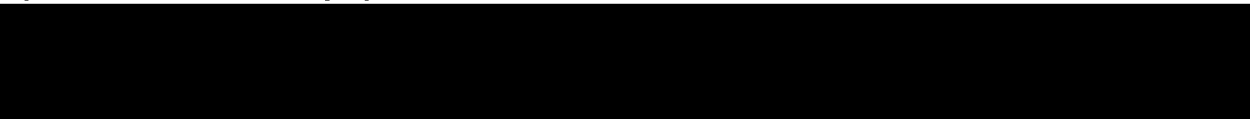
#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di l . . . . . i- Piena proprietà



#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di . . . . . - Piena proprietà



Superficie complessiva di circa mq 172,00

L'edificio residenziale è su due piani, terra e primo, ed è stato costruito nel: 1955 poi ampliato nel 65, e ristrutturato nel 2006, ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m a piano primo e circa 270 a piano terra.



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il sub. 2 che corrisponde all'Appartamento è di 129 mq catastali così composto:

Piano terra:

- cucina 14 mq circa
- soggiorno 32 mq circa
- bagno 4,70 mq circa

Primo piano:

- camera 14,50 mq circa
- camera 15,60 mq circa
- bagno 5,60 mq circa
- disimpegno 3,20 mq circa
- arrivo scala 1,20 mq circa
- ripostiglio 1,20 mq circa
- guardaroba 3,30 mq circa

Il sub. 5 garage/magazzino è di :

- magazzino 21,00 mq circa

Intero lotto in cui si collocano i due fabbricati è di 1050 mq (corrispondente al Catasto Terreni al Fg. 11 mapp. 78 sez. Chirignago ora soppressa) di cui l'area scoperta comune risulta essere circa 900 m<sup>2</sup>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie commerciale deve tenere conto dei seguenti valori:

- Il sub. 2 appartamento è di 129 mq catastali.
- Il sub. 5 garage/magazzino è di 21,00 mq catastali.
- Lo scoperto comune è di circa 900 mq.

Totale= 129+(21,00x25%)+(100x10%+800x3,5%)= **172 mq circa**

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** A [redacted] era giunta la piena proprietà da potere di [redacted] proprietario/i ante ventennio al 05/12/2006 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data [redacted] ai nn. [redacted] .

**Titolare/Proprietario:** [redacted] è giunta la piena proprietà da potere di [redacted] dal [redacted] ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data [redacted] ai nn. [redacted] .

**Identificativo corpo principale**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Via Benedetto Veruda, 20 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ \. contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Venezia in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: ipoteca volontaria ; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000 ; 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

Non esiste un condominio.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano tali vincoli.

**Avvertenze ulteriori:** In capo degli esecutati non sussistono controversie civili in corso e/o altro nel sistema SICID del Contenzioso Civile

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Per quanto riguarda l'immobile il Criterio di Stima adottato è il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età, con consultazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio che per abitazioni civili confrontato con i valori di mercato dati da agenzie presenti in zona.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
Uffici del registro di Venezia;  
Ufficio tecnico di Comune di Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona è periferica e anche scarsamente edificata attualmente non ho trovato appartamenti pubblicizzati in vendita in prossimità del bene negli ultimi mesi pertanto bisogna far riferimento a valori medi di una zona più estesa.

Le agenzie online propongono in zona Chirignago al di sopra della tangenziale di Mestre villette



caratteristiche simili a quella oggetto della Presente con valori medi di pubblicità tra i 1050 e i 1500 euro mq.

La Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate da valori su di un'area più estesa, nel secondo semestre del 2023 per zona Suburbana Chirignago Periferia con stato conservativo NORMALE tipologia Ville e Villini tra 1100 e 1400 euro/mq lorda, quindi un valore medio di 1250 euro/mq. Ritengo di poter tenere in considerazione il valore di 1250 euro/mq per il bene oggetto della presente stima.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 216.250,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La stima è volta a cercare il più probabile valore di mercato alla data odierna, attraverso una comparazione di prezzi di immobili aventi la stessa tipologia e metratura e ubicati nella stessa zona. Oltre ad indagini di mercato presso agenzie immobiliari della zona si sono tenuti in considerazione anche i valori delle quotazioni immobiliari della Banca dati Agenzia del Territorio. La valutazione tiene conto inoltre di tutti gli elementi intrinseci (stato di conservazione e manutenzione, epoca della costruzione, etc...) ed estrinseci (ubicazione, servizi pubblici, etc...) influenti sulla stima finale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	172,00	€ 1.250,00	€ 215.000,00
Valore di stima			€ 215.000,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.100,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene di fare questa valutazione.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**



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

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

**€ 194.821,00**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Non mi è stato possibile trovare l'APE relativo all'edificio. Non avendo avuto modo di ricevere il libretto impianto per poter registrare l'APE in Regione bisogna stimare anche l'intervento di un impiantista che dovrebbe verificare la caldaia, pulirla, dotarla di libretto e registrarla al catasto impianti (codice catasto e chiave), tale operazione stimo costare circa 400,00 euro oltre oneri di legge.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene di fare questa valutazione.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

**Allegati**

- 1) Contratto di Compravendita;
- 2) Visura attuale per immobile sub.2;
- 3) Visura storica per immobile sub.2;
- 4) Visura attuale per immobile sub.5;
- 5) Visura storica per immobile sub.5;
- 6) Estratto di mappa;
- 7) Planimetria Catastale sub.2;
- 8) Planimetria Catastale sub.5;
- 9) Raccolta Fotografica;
- 10) Concessione Sanatoria 52068/1995 - sub.2;
- 11) Concessione Sanatoria 52068.1/1995 - sub.5 ;
- 12) Concessione Sanatoria 52068.1/1995 - disegno sub.5;
- 13) Concessione Sanatoria 52068/1995 foto sub.2e 5;
- 14) PdC 2004-70884;
- 15) PdC 2004-70884 Tav.1;
- 16) PdC 2004-70884 Tav.2;
- 17) PdC 2004-70884 Tav.3;
- 18) DIA 2006-488784;
- 19) DIA 2006-488784 Tav.1;
- 20) DIA 2006-488784 Tav.2;
- 21) DIA 2006-488784 Tav.3;
- 22) Fine lavori PdC 2004 e DIA 2006;
- 23) Collaudo statico PdC 2004 e DIA 2006;
- 24) Notifiche ritiro e decadimento agibilità;
- 25) Difformità rilevate Planimetria;
- 26) Difformità rilevate Piante sub. 2;
- 27) Computo metrico estimativo ripristini;



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Tutti i beni:</b> 1/2 di - Piena proprietà 1/2 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Tutti i beni:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>[REDACTED]</p> <p>foglio 185, particella 78, subalterno 2, indirizzo VIA BENEDETTO VERUDA n.20 , piano T-1, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 137, rendita € 551,89</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>[REDACTED]</p> <p>foglio 185, particella 78, subalterno 5, indirizzo VIA BENEDETTO VERUDA n.20, piano T, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita € 99,78</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>194.821,00€</b>

Data generazione:  
10-08-2024 15:08

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cecilia Catacchio**

Pag. 14  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl



**Immobile: in via Veruda n. 20 - Venezia**  
**Oggetto: lavori di rimozione e ripristino**

### COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

numero d'ordine	Descrizione	Unità di misura	Quantità parz./tot.	Prezzo unitario	Importo voci
1. 1	<b>Formazione di impianto di cantiere</b> con tutte le attrezzature necessarie per le lavorazioni e per i lavoratori compreso successivo smobilizzo. Il tutto comprensivo della messa a norma sulla sicurezza fisica dei lavoratori secondo le normative del DPR 164/56, DPR 303/56, circolare n. 103/80, Legge 55/90, DL 626/94, DL 493 e 494/96 e succ. int.. esclusi gli allacciamenti elettrici ed idrici inclusi cartellone di cantiere e quadri elettrici a norma di legge.	a.c.	1,00	€ 1,00	€ 500,00
	- Stesura di POS (Piano operativo di sicurezza) secondo normativa vigente Dlg (81/2008) e succ.	a.c.	1,00	€ 1,00	€ 400,00
	<b>Demolizioni e Rimozioni</b>				
2	VEN24-01.05.05.00 DEMOLIZIONE DI TETTI IN LEGNO Demolizione di tetti in legno, compresa grossa e piccola orditura, manto di copertura di qualsiasi tipo, membrane bituminose, canali di gronda, tubi pluviali e lattonerie di ogni genere. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero del sottotetto, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata a metro quadrato lungo le falde della copertura.	mq	55,00	€ 38,76	€ 2.131,80
3	VEN24-01.05.10.e Struttura in muratura di laterizio  Demolizione di strutture verticali con spessore superiore a 20 cm, eseguita anche in breccia, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere di provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.	mc	1,40	€ 104,02	€ 145,63
	3 pilastri				
	<b>COSTRUZIONI e RIPRISTINI</b>				
4	VEN24-01.18.01.b INTONACO GREZZO su superfici esterne  Intonaco grezzo, in opera su pareti o solai, di spessore fino a mm 15, in malta di cemento dosata a q 4.	mq	5,00	€ 17,46	€ 87,30
5	Per eventuali lavorazioni emergenti in corso d'opera da svolgere in economia				
VEN24-RU.01.03.a	OPERAIO QUALIFICATO	ore	6,00	€ 29,31	€ 175,86
VEN24-RU.01.02.a	OPERAIO SPECIALIZZATO	ore	6,00	€ 31,67	€ 190,02
VEN24-RU.01.04.a	OPERAIO COMUNE	ore	6,00	€ 26,39	€ 158,34

ARCH. CECILIA CATACCIO

6	VEN24-01CAM.03.01.a	PARETI DIVISORIE IN LASTRE DI CARTONGESSO CAM PARETI DIVISORIE IN LASTRE DI CARTONGESSO CAM - con una lastra di cartongesso su entrambi i lati della parete Formazione di paretina in cartongesso per antibagno a piano terra.	mq	3,50	€ 63,62	€ 222,67
7		Porta antibagno	cad	1,00	€ 400,00	<u>€ 400,00</u>
						<b>€ 4.411,62</b>
						<u>€ 970,56</u>
						<b>€ 5.400,00</b>

*Il tutto comprensivo delle necessarie opere provvisionali (trabatelli e quant'altro a norma di legge). Sono inclusi i costi concernenti l'eventuale avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto alla discarica.*