

CRISTIANO INVASO INGEGNERE CIVILE SEZIONE B  
via Mestrina civ.n. 6 -30172 - VENEZIA - ☎ 041971123  
cod. fisc. NVS CST 70L26 L736O - p. iva 02994190276  
✉ :crinvaso@gmail.com - ✉ :cristiano.invaso@ingpec.eu

---

## Tribunale di Venezia

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:



N° Gen. Rep. **45/2023**  
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**

**Esperto alla stima:** Cristiano Invaso ing. civile sez. B  
**Codice fiscale:** NVSCST70L26L736O  
**Partita IVA:** 02994190276  
**Studio in:** via mestrina 6 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041972311  
**Email:** crinvaso@gmail.com  
**Pec:** cristiano.invaso@ingpec.eu

## Riassunto Perizia

**Bene:** via A. da Pordenone civ.n. 23 - Venezia (VE) - 30172

**Descrizione generica:** trattasi di appartamento compreso all'interno di un edificio di maggiori dimensioni. Necessità di regolarizzazione edilizia sia l'appartamento che l'edificio.

**Identificativo Lotto:** 001 - abitazione

**Corpo Abitazione:** via A. da Pordenone civ.n. 23

### Quota e tipologia del diritto

-

-

### Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO in data 01/03/2023 ai nn. 751 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/03/2023 ai nn. 8304/6211; CFR. vedasi allegato "I" - documentazione cc.rr.ii SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO .

- Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00; A rogito di CANDIANI FRANCESCO in data 21/04/2004 ai nn. 97795/20765; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2004 ai nn. 17488/3771; Note: cfr. vedasi allegato "I" - documentazione ccrrii -GLI IMPORTI DI CANCELLAZIONE SONO DA RITENERSI INDICATIVI IN QUANTO ASSOGGETTATI A POSSIBILE MODIFICA DA PARTE DELLA PA SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€70.619,25**  
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 precedente 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 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;

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.

## Premessa

Indice Quesiti:

lotto 001

risposta 1° quesito - Completezza documentazione nel ventennio anteriore al pignoramento	pag.	6
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati	pag.	6
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag.	6
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag.	8
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag.	11
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag.	12
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag.	13
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag.	13
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	pag.	15
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag.	16
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag.	16
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni	pag.	16

Beni in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione  
via A. da Pordenone civ.n. 23

### **Lotto: 001 - abitazione**

#### **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:**

[REDACTED]  
[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi allegato "A" – documentazione anagrafica e allegato "G" – atto di provenienza compravendita;

[REDACTED]  
[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegati "A" – documentazione anagrafica e allegato "G" – atto di provenienza compravendita

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

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona, prevalentemente residenziale è caratterizzata dalla vicinanza alla strada denominata via Castellana che consente un agevole raggiungimento del centro cittadino di Mestre, altresì il raggiungimento di Venezia, Treviso e Padova risultano facilitate dalla vicinanza della tangenziale di Mestre. Servita dai mezzi pubblici a circa m. 200 dista e posta a circa 2,3 km dalla piazza ferretto, e con la stazione ferroviaria. L'edificio composto anche da altri appartamenti, é dotato di scoperto comune accessibile con accessi carraio e pedonale che prospettano sulla via A. da Pordenone, quest'ultima è una strada chiusa. L'intorno è caratterizzato da condomini e case di mediocre architettura riconducibili come edificazione alla meta del secolo precedente. L'accesso alla via dalla via castellana risulta non agevole considerata la poca larghezza della strada. La zona, inoltre, è fornita dei servizi più indispensabili, come negozi, farmacie, bar, tabacchi, e il noto centro commerciale 'Le porte di Mestre' distante circa 2 km..

**Caratteristiche zona:** periferica mediocre

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato (buona), centri commerciali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Mestre, Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** nn.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

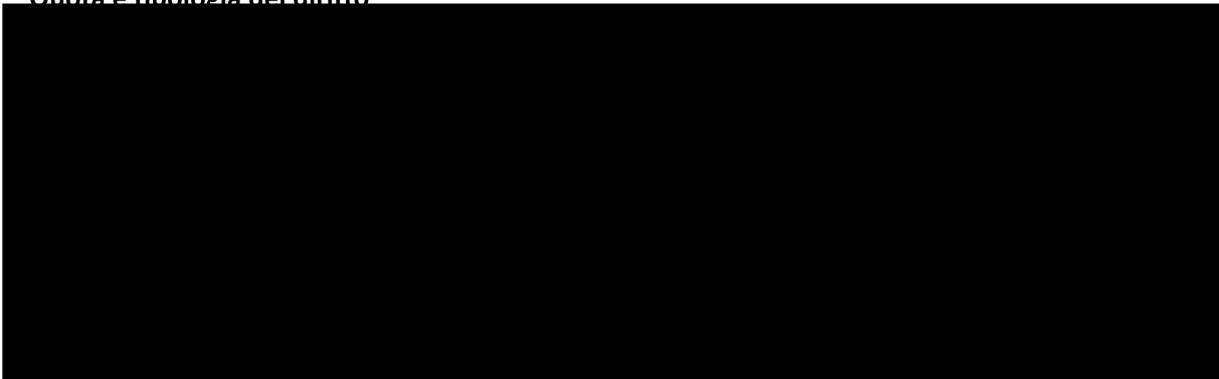
**Principali collegamenti pubblici:** mezzi pubblici 200 mt.

**Identificativo corpo:** Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via A. da Pordenone civ.n. 23

Trattasi di un appartamento di catastali mq. 69, situato al quarto piano di un condominio edificato verso la metà del 1950, non dotato di ascensore. L'unità immobiliare che non ha mai subito radicali opere di ristrutturazione edilizia e si presenta in cattivo stato conservativo, necessita sia di opere di manutenzione ordinaria che straordinaria, per lo stato di manutenzione e lo stato legittimante dell'appartamento si vedano i successivi capitoli. Il complesso edilizio risulta delimitato da recinzioni e dotato di accesso sia pedonale che carraio. Il fabbricato che si sviluppa su cinque livelli fuori terra si presenta in mediocre stato conservativo. Lo scoperto è prevalentemente a verde con camminamenti (cfr. vedasi allegato "C" - documentazione fotografica). L'abitabilità è stata rilasciata nell'anno 1956. L'immobile verrà trasferito a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli e oneri, le destinazioni prescrizioni urbanistiche, nonché con le parti comuni così come previsto dal CC, dall'atto di provenienza allegato (cfr. vedasi allegato "G" - atto di provenienza) e regolamento condominiale se esistente.

#### **Quota e tipologia del diritto**



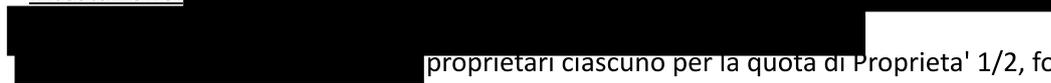
#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Non è stato possibile accertare lo Stato Civile, Regime Patrimoniale Data Matrimonio si allega copia atto di provenienza fornito dal notaio, ove alla data dell'atto dichiarava (ndr. fonte atto allegato) gli acquirenti dichiarano di essere liberi di stato. allegato "A" – documentazione anagrafica

#### **Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:



proprietari ciascuno per la quota di Proprieta' 1/2, foglio 129, particella 550, subalterno 11, indirizzo VIA ANTONIO DA PORDENONE n. 23, piano 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 4, superficie 69 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 68 m<sup>2</sup>, rendita € 247,90

Ulteriori informazioni: vedasi allegato "B" – documentazione catastale

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.

121/2016)

Confini: fonte atto di acquisto: confini: l'appartamento prospetta su scoperto a Nord ed Est e confina ad Ovest con proprietà di terzi ed a Sud con proprietà di terzi e vano scale. La planimetria catastale rappresenta graficamente l'unità immobiliare ma risulta non conforme considerato che manca la dichiarazione dell'altezza interna e del riferimento al piano.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non risulta conforme considerato che non riporta l'altezza interna ed il riferimento al piano.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale

nuova denuncia di variazione catastale: € 1.250,00

Oneri Totali: **€ 1.250,00**

Note: Si quantifica il più probabile costo di allestimento, premettendo che questo potrebbe variare a discrezione del professionista incaricato e/o dall'adeguamento degli oneri catastali e/o di legge, che sono stati quantificati ed ivi compresi sulla base di quelli attuali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: cfr. vedasi allegato B - documentazione catastale.*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia n. 1250-55 prot.n. 17927/5018 del 25-10-1955

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Presentazione in data 25/10/1955 al n. di prot. 17927/5018

Rilascio in data 06/12/1955 al n. di prot. 1250

Abitabilità/agibilità in data 10/08/1956 al n. di prot. 27405-56

NOTE: cfr. vedasi allegato "F" - atti legittimanti.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: trattasi di edificio edificato attorno alla metà del 1950, per quanto accertato non si sono reperite né varianti in corso d'opera che condoni edilizi e/o pratiche edilizie. Dalla comparazione tra l'atto legittimante qui allegato (cfr. vedasi allegato "F" - atto legittimante) considerato quanto possibile accertare, non accedendo a tutte le unità immobiliari dell'edificio, risulta una difformità costruttiva dell'immobile sia in termini di pianta dell'edificio che di altezza, con lunghezze dei lati non corrispondenti all'originario progetto (ndr. l'edificio di pianta assimilabile ad un rettangolo nei i lati nord e sud misurano circa 45 cm. in meno del progettato, mentre i lati est ed ovest circa cm. 50 in più, altresì l'altezza dell'edificio progettata di m. 14.00 risulta invece maggiore fuori tolleranza). N.B.: Si rende edotto l'aggiudicatario che in futuro potrebbe esserci la necessità di una sanatoria condominiale, se consentito sanare la difformità condominiali, che potrebbe comportare una sanzione e/o la fiscalizzazione per la regolarizzazione delle difformità, più oneri professionali e comunali qui non quantificati, oltre a quelli qui di seguito segnalati per l'unità oggetto della presente; sanatoria condominiale che se acconsentita potrebbe anche ricadere nell'art. 34 oltre altri del DPR 380/01 con la fiscalizzazione dell'abuso edilizio (ndr. sia il condominio che l'unità immobiliare necessitano di sanatoria, in questa

perizia solo i costi relativi alla regolarizzazione dell'appartamento vengono quantificati e detratti dal più probabile valore dell'immobile, quelli condominiali verranno quantificati dal comune a seguito della richiesta di sanatoria condominiale, QUI QUEST'ULTIMI non sono quantificati e saranno a completo carico all'aggiudicatario pro quota). Relativamente all'unità immobiliare questa si presenta con diversa disposizione degli spazi interni, variazioni fotometriche interne ed esterne, così come INDICATIVAMENTE rappresentato nell'allegata planimetria (cfr. vedasi allegato "L" – planimetria di rilievo – comparativa), oltre alle difformità grafiche l'unità immobiliare risulta internamente con maggiore altezza pari a m. 2.93 contro m. 2.80 legittimati. Sarà necessario pertanto procedere PER L'APPARTAMENTO con la richiesta di permesso di costruire per le difformità edilizie relative ad abusi ordinari nonché per l'aumento di superficie/volume sarà necessario procedere con l'art. 34 e 37, salvo altri, del dpr 380/01 con fiscalizzazione dell'abuso edilizio, **procedura che non sana l'immobile ma fiscalizza l'abuso**. Gli importi di seguito indicati, riferiti solo alla regolarizzazione/fiscalizzazione dell'appartamento (ndr. potrà essere richiesto in futuro all'aggiudicatario di pagare pro quota le sanzioni/fiscalizzazioni per la sanatoria delle parti condominiali, per le difformità relative a sedime ed altezza dell'edificio, qui non quantificate vista l'impossibilità di accedere a tutte le parti che compongono l'edificio) sono da ritenersi indicativi considerato che potrebbero essere assoggettati alla discrezionalità del professionista incaricato, nonché di adeguamenti relativamente ad oneri, sanzioni, fiscalizzazioni comunali e/o di legge, o altro.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia con art. 34 e 37 del DPR 380/01

sanatoria edilizia con art. 34 e 37 del DPR 380/01: € 14.000,00

Oneri Totali: € 14.000,00

Note: Il valore relativi a sanatorie, fiscalizzazione adeguamenti, oneri, ecc, sono da considerarsi indicativi in quanto assoggettati alla discrezionalità del professionista e/o degli oneri di legge, sanzioni, fiscalizzazioni, ecc. cfr. vedasi allegati "F" - atti legittimanti e "L" – planimetria di rilievo – comparativa. Oneri limitati all'appartamento, sono esclusi gli oneri per sanatorie condominiali che se richieste saranno a carico dell'aggiudicatario pro quota.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo popolare [A4]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	
<b>In forza della delibera:</b>	G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	zona B. sottozona B3 3 Tessuto a media densità Ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	articoli riguardanti la zona indicata Articolo Principale Articolo 20 delle N.T.S.A. Articolo 21 delle N.T.S.A. Articolo 22 delle N.T.S.A. Articolo 23 delle N.T.S.A. Articolo 24 delle N.T.S.A. Articoli Correlati Articolo 18 delle N.T.S.A. Articolo 19 delle N.T.S.A.
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	

<b>Altro:</b>	Non si ritiene di quantificare l'eventuale potenzialità edificatoria, considerato che questa se disponibile dovrebbe essere utilizzata salvo approvazione anche degli altri comproprietari dell'edificio.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**La destinazione dell'immobile è prevista nelle destinazioni di zona, si rimanda alla consultazione del successivo paragrafo relativamente alla legittimità urbanistico edilizia. vedasi allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica**

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

Trattasi di appartamento situato al piano quarto di un edificio non dotato di ascensore. L'accesso alla unità avviene a mezzo di vano scala comune. La costruzione risale alla metà del 1950 e successiva agibilità nel 1956, l'unità necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di costo elevato considerato lo stato delle finiture, degli infissi e degli impianti, per quest'ultimi non sono state reperite le relative certificazioni che allo stato attuale dovranno essere verificati ed adeguati a spese dell'aggiudicatario. Sia il condominio che l'unità immobiliare risultano difformi, con misure rilevate fuori tolleranza se rapportate al progetto che ha legittimato l'immobile e necessitano di sanatoria (NDR: relativamente alle parti comuni del condominio ci sono delle dimensioni di massima della pianta che non rispettano le misure così come l'altezza del fabbricato che è maggiore a quanto legittimato pertanto se sarà necessario procedere ad una sanatoria condominiale si rende edotto l'aggiudicatario che dovrà sostenere pro quota le relative spese, oneri, ecc.. qui non quantificate). L'appartamento si compone di un ingresso di circa 11.71 mq, una cucina di circa mq. 11.52, un bagno di circa mq. 4.18, e due stanze rispettivamente di circa mq. 19,04 e 11.61, ed una terrazza di circa mq. 2.85. Le opere di finitura, risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile consistono in battuto di terrazzo alla veneziana con semine varie, ad esclusione del bagno ove sono presenti, così come nella terrazza piastrelle in ceramica; materiale utilizzato nel servizio anche a finitura parziale delle pareti. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, molti sono danneggiati con i vetri rotti e devono essere sostituiti, in legno risultano anche gli avvolgibili e le porte interne in pessimo stato conservativo. Le porte interne sono in legno, alcune con specchiatura in vetro si rilevano anche alcune di quest'ultime rotte. Si rileva la presenza di controfinestre in ferro e/o alluminio, nell'abitazione diffusa in più locali si rileva la presenza di muffa. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia vetusta e tubazioni a vista assicurate alle pareti, l'impianto elettrico, idrico, citofonico, antenna tv, tutti in pessimo stato conservativo. **Altezza di piano rilevata m. 2.93 NDR quella legittimata è di m. 2.80.**

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: nn

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.93

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

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio risulta monumentato da poco, mentre l'unità immobiliare necessita di opere di adeguamento, manutenzione ordinaria e straordinaria con interventi anche sugli impianti (cfr. vedasi allegato "C" documentazione fotografica ).

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini delle superfici si sono calcolate secondo le disposizioni del DPR. 138/98. La superficie utilizzata per il più probabile valore di mercato è quella catastale per l'appartamento di totali mq. 69. Si procede ora con il calcolo della superficie ragguagliata.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie ragguagliata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	0	69,00	1,00	69,00	€ 1.315,00
			<b>69,00</b>		<b>69,00</b>	

Ascensori montacarichi e carri ponte: L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi. Carri ponte non presenti.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: per quanto possibile accertare nell' unità immobiliare non sono presenti sostanze inquinati.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. FRANCESCO CANDIANI, in data 21/04/2004, ai nn. 97794/20764; trascritto a Venezia, in data 05/05/2004, ai nn. 17487/11092. Note: ndr. fonte dati atto di compravendita rep. 97797/2004 notaio Francesco Candiani (cfr. vedasi allegato "G" – atto di provenienza compravendita - allegato "I" - documentazione ccrrii ).SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

**Identificativo corpo: Abitazione**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via A. da Pordenone civ.n. 23 **Occupato** alla data del sopralluogo risultava presente un occupante senza titolo, e successivamente veniva fatta richiesta di sgombero, sentito il custode in data 23 gennaio 2024 mi comunicava che l'immobile era da ritenersi libero.

Dalla consultazione delle tabelle inviate dall'amministratore risulta un affittuario, ma di questa presenza, per quanto comunicato dal custode non viene confermata. Si resta nelle disponibilità dell'ill.mo sig.re Giudice per eventuali decurtazioni se l'immobile fosse assoggettato a conduzione con regolare contratto di affitto, considerato che la presente perizia valuta l'immobile libero da persone o cose.

Note: A seguito degli accertamenti il custode inviava l'allegato D comunicazione dell'agenzia delle entrate ove venivano segnalati dei comodati a valore dichiarato zero. cfr. vedasi allegati "A" - documentazione anagrafica e allegato "D" - comunicazione agenzia delle entrate.

## 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:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO in data 01/03/2023 ai nn. 751 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/03/2023 ai nn. 8304/6211; CFR. vedasi allegato "I" - documentazione ccrrii SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO .

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Per quanto possibile accertare non ne venivano accertate.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Per quanto possibile accertare non ne venivano accertate.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Per quanto possibile accertare non ne venivano accertate. Nella comunicazione del custode veniva segnalata una indennità di occupazione che, per quanto comunicatomi dallo stesso non interessava la proprietà.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00 ; A rogito di CANDIANI FRANCESCO in data 21/04/2004 ai nn. 97795/20765; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2004 ai nn. 17488/3771 ; Note: cfr. vedasi allegato "I" - documentazione ccrrii -GLI IMPORTI DI CANCELLAZIONE SONO DA RITENERSI INDICATIVI IN QUANTO ASSOGGETTATI A POSSIBILE MODIFICA DA PARTE DELLA PA SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Per quanto possibile accertare non ne venivano accertate.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Per quanto possibile accertare non ne venivano accertate.

**6.3 Misure Penali**

Per quanto possibile accertare non ne venivano accertate.

### Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore ed allegata alla presente.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non venivano segnalate dall'amministratore.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non venivano segnalate dall'amministratore.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore ed allegata alla presente. (cfr. vedasi allegato "H" – comunicazione amministratore).

**Millesimi di proprietà:** non comunicati dall'amministratore.

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - L'immobile non è dotato né di rampa per accesso al vano scale né di ascensore e/o servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** per quanto possibile verificare non ne sono stati accertati. Non segnalato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** per quanto possibile accertare non ne sono state accertate. Non segnalato

**Avvertenze ulteriori:** per quanto possibile accertare non ne sono state accertate. Non segnalato dall'amministratore

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Trattasi di complesso edilizio posto in zona caratterizzata sia da insediamenti residenziali prevalentemente datati. La zona non presenta caratteristiche degne di nota se non la vicinanza con la via Castellana arteria stradale che permette un agevole collegamento con il centro città e le vicine province di Padova e Treviso attraverso la tangenziale. Ai fini della stima si è applicato il criterio dell'asking price, si è utilizzata questa metodologia in

quanto dalle indagini effettuate per la ricerca di comparabili, non si sono reperite compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche nel foglio ove è annoverata la proprietà. Si sono quindi valutati immobili con caratteristiche simili quali la superficie, la tipologia, la zona, ecc. al fine di individuare il più probabile valore di mercato; questa ricerca è stata effettuata avvalendosi di siti specializzati in vendita di immobili quali ad esempio immobiliare.it, casa.it, subito immobili, idealista, a seguito dell'individuazione di questi valori si è proceduto poi ad applicare la percentuale, in detrazione, del margine di sconto tra il valore offerto in vendita ed il costo dell'immobile pagato poi in fase di trasferimento. Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia.;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia.;  
 Uffici del registro di Venezia.;  
 Ufficio tecnico di Venezia.;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, OMI, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate.;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Colleghi, report di società di quotazione, operatori del mercato immobiliare della zona, siti specializzati in compravendite.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.735,00.

Ai fini della stima si è applicato il criterio dell'asking price; si è utilizzata questa metodologia in quanto dalle indagini effettuate per la ricerca di comparabili, non si sono reperite compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche nel foglio ove è annoverata la proprietà. Si sono quindi valutati immobili con caratteristiche simili quali la superficie, la tipologia, la zona, ecc. al fine di individuare il più probabile valore di mercato; questa ricerca è stata effettuata avvalendosi di siti specializzati in vendita di immobili quali ad esempio immobiliare.it, casa.it, subito immobili, idealista, a seguito dell'individuazione di questi valori si è proceduto poi ad applicare la percentuale, in detrazione, del margine di sconto tra il valore offerto in vendita ed il costo dell'immobile pagato poi in fase di trasferimento.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	69,00	€ 1.315,00	€ 90.735,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.735,00
Più probabile valore corpo			€ 90.735,00
Più probabile valore complessivo intero			€ 90.735,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	69,00	€ 90.735,00	€ 90.735,00

**8.4.4Adeguamenti 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. € 4.536,75

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.250,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare non risulta divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Abitazione**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.619,25

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Abitazione**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: per quanto possibile accertare presso gli uffici competenti non è stato reperito Note Indice di prestazione energetica: Il costo per la redazione dell'eventuale attestato è indicativamente di €. 350.00.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare non risulta divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegati:

- allegato "A" – documentazione anagrafica;
- allegato "B" – documentazione catastale
- allegato "C" - documentazione fotografica
- allegato "D" - comunicazione agenzia delle entrate;
- allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica;
- allegato "F" - atto legittimante
- allegato "G" – atto di provenienza compravendita;
- allegato "H" – comunicazione amministratore;
- allegato "I" - documentazione ccrrii.
- allegato "L" – planimetria di rilievo – comparativa.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** vendita assoggettata all'imposta di registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Abitazione:</b> [REDACTED]
Identificativo catastale	<b>Corpo Abitazione:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] proprietari ciascuno per la quota di Proprietà 1/2, foglio 129, particella 550, subalterno 11, indirizzo VIA ANTONIO DA PORDENONE n. 23, piano 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 4, superficie 69 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup> , rendita € 247,90
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>70.619,25€</b>

Data generazione:

23-01-2024 13:01

Il professionista  
(ing. iunior. Cristiano Invaso)  
Iscritto all'ordine degli ingegneri  
di [Venezia](#) al n. B93