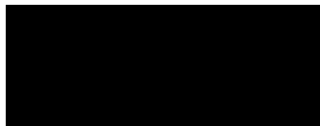


---

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

promossa da: **ORGANA SPV SRL**

contro:



N° Gen. Rep. **312/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2024

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

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

**Lotto 001 - appartamento**

**Esperto alla stima:** Antonio Basso  
**Codice fiscale:** BSSNTN64L23F205V  
**Studio in:** Via Vespucci 43/b - 30173 Mestre  
**Telefono:** 0414768482  
**Email:** archantoniobasso@gmail.com  
**Pec:** antonio.basso@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

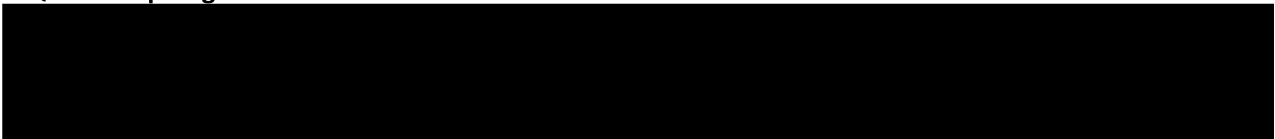
**Bene:** via Monte San Michele 50 - Mestre - Venezia (VE) - 30171

**Descrizione generica:** Lotto unico formato da unità al piano 3° in complesso condominiale con magazzino al piano terra.

**Identificativo Lotto:** 001 - appartamento

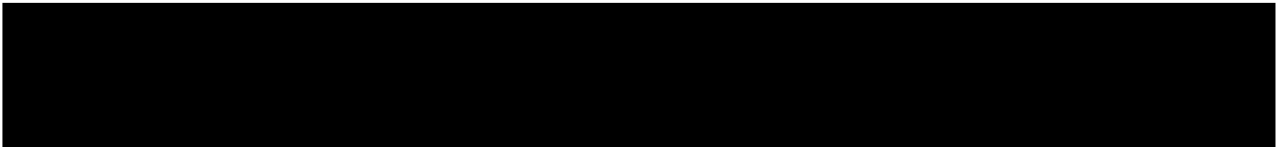
**Corpo A - abitazione:** frazione: Mestre, via Monte San Michele 50

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria attiva 10/03/2029 a favore di Cassa di Risparmio di Venezia SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300000;  
Importo capitale: € 150000; A rogito di Notaio Paolo Chiaruttini in data 04/03/2004 ai nn. 28078; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/03/2004 ai nn. 9598/2026

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di atto giudiziale in data 31/12/2023 ai nn. 6844 iscritto/trascritto a Venezia in data 08/01/2024 ai nn. 566/463;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€63.469,00**



## 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;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge



- altri pesi e limiti d'uso
- 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
- iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine prorogabile, 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

Con ordinanza in data 27/02/2024, il G.E. dott.ssa Sara Pittinari nominava il sottoscritto dott. Basso arch. Antonio con studio in via L. Ariosto, 41 a Venezia - Mestre, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia con il n. 1874, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.



Beni in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **Mestre**  
via Monte San Michele 50

**Lotto: 001 - appartamento**

**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

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

**Esecutato/i:**

[REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Lotto unico formato da appartamento condominiale con magazzino in zona residenziale in Comune di Venezia. Il Condominio è ubicato in via Monte San Michele (laterale di via Trento). Il quartiere è provvisto di attività commerciali e alberghiere aperte tutto l'anno. Le strade interne offrono possibilità di parcheggio a pagamento. Nel raggio di 1000mt sono raggiungibili le scuole primarie e secondarie di 1°, attività per lo svago come palestre. Le strade sono ben pavimentate ed il traffico pedonale e ciclabile è facilitato da marciapiedi ben tenuti. Purtroppo negli anni la zona si è caratterizzata per una forte presenza etnica centro africana degradandola con spaccio e prostituzione.

**Caratteristiche zona:** centrale malfamata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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



Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Stazione Ferroviaria.

**Servizi offerti dalla zona:** parco cittadino "piraghetto" (buona), supermercato Interspar via Torino (ottima), supermercato Ali via Piave (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia centro storico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Venezia centro storico.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

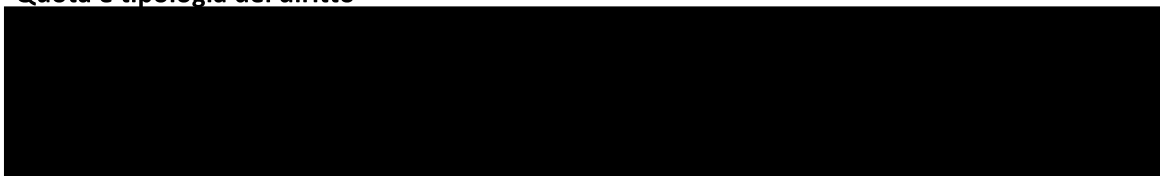
**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus n. 10 50mt, Stazione Ferroviaria 200mt, autobus per Venezia 300mt, ingresso tangenziale 1200mt

**Identificativo corpo:** A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Mestre, via Monte San Michele 50

Appartamento la piano 3° con annesso magazzino al piano terra.

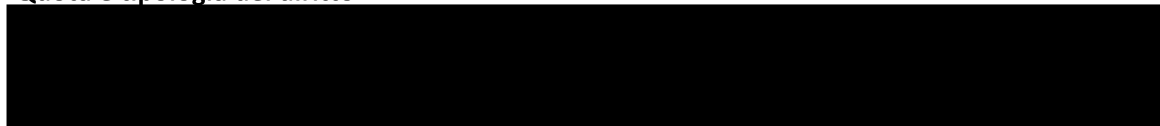
**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

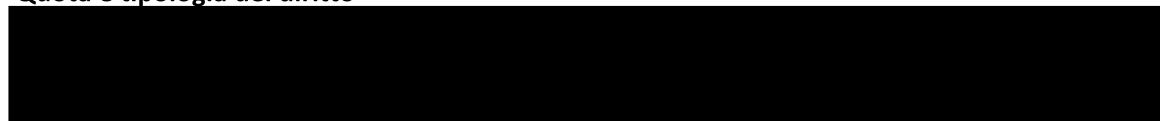
**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Allegato n. 1 e 2

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted] - proprietà 1/3 (regime separazione dei beni); [redacted]  
- proprietà 1/3; [redacted] - proprietà 1/3., foglio 138, particella 348, subalterno 32,  
indirizzo via Monte San Michele 50, scala C, interno 6, piano T. - 3, comune L736, sezione  
censuaria 9, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 75 mq, rendita € 585,92

Ulteriori informazioni: Allegati n. 1 e 2

Derivante da: Atto di compravendita rep. n. 28077 in data 04/03/2004, Paolo Chiaruttini notaio



in Venezia. Allegato n. 7

Confini: L'immobile confina in senso orario a Nord, a Est e ad Ovest con scoperto condominiale, a Sud con vano scala e proprietà di terzi; il magazzino confina a Nord con proprietà di terzi, ad Est con corridoi di accesso, a Sud con proprietà di terzi e a Ovest con scoperto condominiale.

Note: Allegato n. 2, 7

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il distributivo interno nella planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato (escluso alcune lievi difformità fori porta per errore grafico).

*Note generali: Allegati n. 2 e 7*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 674/62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/03/1962 al n. di prot. 6320

Rilascio in data 19/02/1963 al n. di prot. 6320

Abitabilità/agibilità in data 16/06/1965 al n. di prot. 71657

NOTE: Allegato n. 3 e 4

Numero pratica: 22477

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: variazioni interne e forometriche nonché prospettiche nelle parti condominiali e relative ai vani scala (A, B, C, D), realizzazione alloggio del custode al piano terra.

Oggetto: modifiche interne/esterne

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 22477

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 37071

Numero pratica: 2424704

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: in sanatoria

Per lavori: Per opere eseguite in difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato del condominio Pirandello

Oggetto: modifiche interne/esterne

Presentazione in data 04/08/2023 al n. di prot. 379997

NOTE: Allegato n. 6

#### 4.1.1 Conformità edilizia:





**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il distributivo interno dell'unità abitativa corrisponde allo stato abilitato con Licenza Edilizia 674/62 prot. n.6320 del 19/02/1963 e SCIA in sanatoria prot. PG 2023/379997 del 07/08/2023 (ad esclusione di alcune forometrie porte interne per mero errore grafico).

Note generali sulla conformità: Allegati n. 2, 3, 4 e 5

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03/12/2004 e DGRV n. 2141 del 29/07/2008
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	6-8-61-68
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	1,2 mq/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	dato non riportato nelle norme
<b>Altezza massima ammessa:</b>	19,50
<b>Volume massimo ammesso:</b>	5-6 (in base al blocco scala)
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Altro:</b>	L'intervento licenziato ha saturato la capacità edificatoria
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	Il fabbricato è conforme alla norme vigenti all'epoca di costruzione.

Note sulla conformità:



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato nello stato di fatto con SCIA in sanatoria prot. PG2024/379997 del 07/08/2023 è stato asseverato conforme ad abitabilità rilasciata nel 1965.

Note generali sulla conformità: Allegato n. 6 e 7

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

Trattasi di appartamento al piano terzo facente parte di fabbricato condominiale di forma irregolare di n. 5-6 piani dichiarato abitabile nel 1965. All'abitazione si accede da via Monte San Michel passando attraverso portico e scoperto condominiale fino a raggiungere il blocco scala "C". L'unità abitativa non è servita da impianto ascensore, ha porta ingresso originaria (non blindata) ed è costituita da ingresso, cucina abitabile con accesso a terrazza lato est, soggiorno, camera singola e camera matrimoniale e un bagno. Le finiture sono di basso livello databili all'epoca di costruzione, i serramenti esterni sono in legno di larice e vetro semplice; i serramenti interni di porta sono in legno tamburato al naturale. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene garantita da caldaia centralizzata, tutti i radiatori hanno valvola termostatica e contabilizzatore di calorie. E' presente anche impianto di condizionamento (datato) a split interno. L'unità in oggetto non è isolata termicamente e non risulta presente certificazione energetica. Il condominio esternamente ha rivestimento con intonachino plastico in discrete condizioni e necessita di manutenzione.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 3. Quota e tipologia del diritto

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1963



L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non noto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Monte San Michele, 50; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5-6 (in base al blocco scala) piani complessivi di cui fuori terra n. 5-6 (in base al blocco scala) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso condominiale risulta in discrete condizioni con segni evidenti di distacco delle finiture (in particolare i soffitti delle terrazze) e necessita di manutenzione. Vedi allegato n. 15

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Copertura	tipologia: <b>in parte a terrazzo e in parte a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Guaina ardesiata</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: La porzione di fabbricato in cui insiste l'unità abitativa ha copertura piana con manto in guaina bit
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonachino a base di resine</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Necessita di manutenzione
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: escluso bagno
Plafoni	materiale: <b>al civile</b> condizioni: <b>buone</b>



Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle</b> <b>vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split interni</b> condizioni: <b>pesime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti</b> <b>normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>da</b> <b>ristrutturare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale al lordo dei muri perimetrali e alla mezzaria di quelli comuni. Per l'unità in oggetto si è ottenuto una superficie commerciale equivalente finale di 63,00 mq (arrotondato all'unità), vedi allegati n. 12, 13 e 14.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	58,00	1,00	58,00	€ 2.400,00
			<b>58,00</b>		<b>58,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: semestre 2 - anno 2023

Zona: Mestre centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2700

**Accessori:**

A 1.	- pertinenze permanenza di persone	abitazione senza	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 5,48 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>3024</b> Note: Allegato n. 13 e 14
A 2.	- Terrazza	abitazione	Posto al piano 3 Sviluppa una superficie complessiva di 8,56 mq Destinazione urbanistica: residenziale



Valore a corpo: € 2016  
Note: Allegato n. 13 e 14

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio al **04/03/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianni Bonduà, in data 22/06/1998, ai nn. 132503; trascritto a Venezia, in data 02/07/1998, ai nn. 16771/11306.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 04/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Chiaruttini, in data 04/03/2004, ai nn. 28077/11426; trascritto a Venezia, in data 11/03/2004, ai nn. 9593/6132.

### Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Monte San Michele 50 **Libero**

Note: L'esecutato ██████████ in sede di accesso all'immobile ha consegnato le chiavi al custode dichiarandolo libero da persone e cose. In allegato n. 1 sono riportati certificati di residenza e stato famiglia di tutti gli esecutati. Si precisa che ██████████ seppur risultante ancora residente in via Monte San Michele 50 si è traferito senza cambiare residenza.

## 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva 10/03/2029 a favore di Cassa di Risparmio di Venezia SPA contro [REDACTED] Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Paolo Chiaruttini in data 04/03/2004 ai nn. 28078; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/03/2004 ai nn. 9598/2026

### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV SRL contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di atto giudiziale in data 31/12/2023 ai nn. 6844 iscritto/trascritto a Venezia in data 08/01/2024 ai nn. 566/463;

### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 6.3 Misure Penali

Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1648,78.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**spese straordinarie: 2.043,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 4931,56. Le spese preventivate al 15/05/2025 ammonteranno a €8.953,06 si cui scadute €4931,56. Allegato n. 10

**Millesimi di proprietà:** 18

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - Vano scala "C" privo di impianto ascensore.

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuno



## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Analogico-comparativa

### 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 Terraferma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito e Banca dato OMI dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore commerciale di mercato per immobili residenziali di tipo economico nel comune di Venezia, zona suburbana Mestre Centro varia da 2000,00€/mq a 2700,00€/mq secondo banca dati dell'Agenzia del Territorio.;

Altre fonti di informazione: Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona le quotazioni degli immobili residenziali variano da 1100,00€/mq per ubicazioni di minor pregio a 1850,00€/mq per quelli di maggior pregio..

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A - abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso pertinenze senza permanenza di persone, con annesso Terrazza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.464,00.

Il sottoscritto ha stimato l'immobile secondo le seguenti modalità di calcolo: stima comparata del valore dell'immobile utilizzando come parametro tecnico la superficie commerciale a prezzi di mercato (correnti) noti per abitazioni civili libere da locazioni e nuove e/o completamente ristrutturate, tratti da banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate) ed effettuando indagini presso locali operatori del settore immobiliare, a cui sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione che contemplano la posizione e il contesto in cui l'immobile si trova inserito, l'anno di costruzione o ristrutturazione, la qualità costruttiva e l'attuale stato di conservazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	58,00	€ 2.400,00	€ 139.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.200,00
vetustà/manutenzione/degrado detrazione del 58.00%			€ -80.736,00
Valore corpo			€ 58.464,00
Valore accessori			€ 5.040,00
Valore complessivo intero			€ 63.504,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.504,00





Valore di stima

€ 63.500,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - abitazione	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso pertinenze senza permanenza di persone, con annesso Terrazza	58,00	€ 63.504,00	€ 63.504,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è indivisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - abitazione**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 299,00

**Totale costi di cancellazione: € 334,00****8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 63.469,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A - abitazione**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: classe presunta G

Note Indice di prestazione energetica: L'unità abitativa non è dotata di certificazione energetica il cui costo si stima in €250,00 (oneri compresi)



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è indivisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- n. 1) certificato residenza e stato famiglia;
- n. 2) estratto di mappa, visura storica per immobile e scheda catastale abitazione;
- n. 3) licenza edilizia n. 674/62 - prot. n. 6320 del 19/02/1963;
- n. 4) dichiarazione di abitabilità n. 71657 del 16/06/1965;
- n. 5) concessione in sanatoria n. 37071/22477 del 18/11/1999 per difformità su parti comuni e realizzazione alloggio custode;
- n. 6) SCIA in sanatoria prot. n. PG2023/379997 del 07/08/2023 per difformità prospettiche, volumetriche e distanze da confine realizzate in fase di costruzione;
- n. 7) atto compravendita rep. n. 28077 racc. n. 11426 del 04/03/2004 notaio Paolo Chiaruttini di Venezia;
- n. 8) C.D.U. prot n. PG2024/150422 del 02/04/2024 rilasciato dal comune di Venezia;
- n. 9) estratto planimetria P.R.G. - Variante per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e successiva variante approvata con D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008 - con N.T.A.;
- n. 10) spese amministrative di gestione unità in esecuzione;
- n. 11) planimetria individuazione unità immobiliare in scala 1:500;
- n. 12) planimetria piano terra e terzo stato di fatto in scala 1:100;
- n. 13) tabella n. 1, calcolo superficie commerciale equivalente;
- n. 14) tabella n. 2, calcolo valore commerciale;
- n. 15) documentazione fotografica.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:****Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - abitazione:</b> 1/3 di [REDACTED] Piena proprietà 1/3 di [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà 1/3 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A - abitazione:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] proprietà 1/3 (regime separazione dei beni); [REDACTED] - proprietà 1/3; [REDACTED] - proprietà 1/3., foglio 138, particella 348, subalterno 32, indirizzo via Monte San Michele 50, scala C, interno 6, piano T. - 3, comune L736, sezione censuaria 9, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 75 mq, rendita € 585,92



Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>63.469,00€</b>

Data generazione:  
08-05-2024 16:05

L'Esperto alla stima  
**Antonio Basso**

