

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Roma 4/6**

contro:



N° Gen. Rep. **231/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

19.03.2024 ore 10.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Perizia di stima immobiliare

#### Lotto 001 - LOTTO UNICO

**Esperto alla stima:** MAURO DELLA TOFFOLA

**Codice fiscale:** DLLMRA65A14F205S

**Studio in:** SESTIERE SAN MARCO 1567 - 30124 VENEZIA

**Telefono:** 041 522 7814

**Email:** archmdt@gmail.com

**Pec:** mauro.dellatoffola@archiworldpec.it



Riassunto perizia pag. 2 e sommario pag.3



**Riassunto Perizia****Bene:** Via Forte Marghera, n. 153 - Mestre - Venezia (VE) - 30170**Descrizione generica:** Appartamento di prestigio inserito nel condominio " I Giardini del Forte "**Identificativo Lotto:** 001 - LOTTO UNICO**Corpo A:** Venezia (VE) CAP: 30170 frazione: Mestre, Via Forte Marghera, n. 153**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] -- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Regime di comunione dei beni.

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Regime di comunione dei beni.

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di Condominio Roma 4/6 contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento registrato a Tribunale di Milano in data 04/08/2023 ai nn. 2395 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 09/10/2023 ai nn. 33707/25185;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA" PER AZIONI contro; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 15.000.000; Importo capitale: € 30.000.000; A rogito di Notaio Sandi Massimo Luigi in data 24/04/2009 ai nn. 91098/11628; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 30/04/2009 ai nn. 14688/3094; Nota bene:

Ipoteca volontaria CONTRO la società edificatrice per l'intero complesso immobiliare: IMMOBILIARE ROSSANA S.R.L.

Per il calcolo della cancellazione dell'ipoteca, lo scrivente estimatore non è in grado di contabilizzare il costo e si prega quindi di consultare un notaio.

- Ipoteca Rettificata attiva a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA" PER AZIONI contro; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 15000000; Importo capitale: € 30000000; A rogito di Notaio Sandi Massimo Luigi in data 24/04/2009 ai nn. 91098/11628; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 12/05/2009 ai nn. 16128/3430; Nota bene:

Ipoteca volontaria CONTRO la società edificatrice dell'intero complesso immobiliare: IMMOBILIARE ROSSANA S.R.L. Per il calcolo della cancellazione dell'ipoteca, lo scrivente estimatore non è in grado di contabilizzare il costo e si prega quindi di consultare un notaio.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Condominio Roma 4/6 contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 8.016,75; Importo capitale: € 30.000; Registrato a Tribunale di Varese in data 30/03/2020 ai nn. 574; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 24/11/2020 ai nn. 34142/5679

**Valore lotto:**

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

**€ 265.245,00**

## Sommario

## Sommario

Riassunto perizia	pag. 2
– Quesiti: Elencazione	pag. 4-5-6
– Quesito 1: Completezza della documentazione	pag. 7
– Quesito 2: Generalità esecutato	pag. 7
– Quesito 3: Individuazione dei beni pignorati	pag. 7-8-9-10-11
– Quesito 4: Regolarità urbanistica – calcoli consistenza	pag. 11-12-13-14
– Quesito 5: Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 14-15
– Quesito 6: Vincoli e oneri gravanti sul bene	pag. 16
– Quesito 7: Importo spese di gestione	pag. 16-17-18
– Quesito 8: Quota indivisa	pag. 13-14-15
– Quesito 10: Allegati	pag. 18
– Quesito 11: Regime fiscale:	pag. 18-19
– Quesito 12: Schema indicativo per l'asta	pag. 19-20-21-22



## Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 attruito.

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

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **Mestre**  
Via Forte Marghera, n. 153

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

**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] Regime Patrimoniale: Regime di comunione dei beni (desunto dall'atto di proprietà)

**Esecutato/i:**

[REDACTED] Regime Patrimoniale: Regime di comunione dei beni (desunto dall'atto di proprietà)

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamento di prestigio con garage inserito nel condominio " I giardini del Forte " situato in prossimità del centro di Mestre

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, farmacia, facilità di raggiungimento del c (Buone)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro di Mestre.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di autobus di linea e tram 100 mt.

**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30170

frazione:

Mestre, Via Forte Marghera, n. 153

**Quota e tipologia del diritto**

I 50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Regime



di comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED]
2. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED]

Foglio 19, particella 949, subalterno 29, indirizzo Via Forte Marghera, 153, scala F, interno 3, piano 1, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 6, superficie 113, rendita € €886,20.

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 185/2016)

Derivante da: Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94) - proviene per variazione territoriale dal foglio ME/19 del comune di Venezia sezione Mestre

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 185/2016).

Confini: Il mapale 949 confina a: Nord con la Via Forte Marghera a est con i mappali: 953, 952, 1022, 1023, 1024 e 950 a Sud con i mappali: 363, 364 3 443 a ovest con i mappali: 50, 103 e 43

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Foglio 19, particella 949, subalterno 113, indirizzo Via Forte Marghera, 153, piano S1, comune Venezia, sezione censuaria ME, categoria **C/6**, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 15 mq., rendita € € 84,60

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 185/2016)

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2017 Pratica n. VE0098725 in atti dal 10/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 31227.1/2017)



Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 185/2016)

Confini: Il mapale 949 confina a: Nord con la Via Forte Marghera a est con i mappali: 953, 952, 1022, 1023, 1024 e 950 a Sud con i mappali: 363, 364 3 443 a ovest con i mappali: 50, 103 e 43

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte " :

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]  
Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 1023, superficie catastale 49 mq.

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 20/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 19 sezione Mestre

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Confini: Il mappale 1023 è coerente e per i confini si rimanda all'allegato estratto mappa

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte " :

1. [REDACTED]  
Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED]  
Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 1022, superficie catastale 57 mq.

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 20/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 19 sezione Mestre

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Confini: Il mappale 1022 è coerente e per i confini si rimanda all'allegato estratto mappa.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte " :

1. [REDACTED]  
Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED]  
Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 1024, superficie catastale 78 mq.

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO



Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 20/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 19 sezione Mestre

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Confini: Il mappale 1024 è coerente e per i confini si rimanda all'allegato estratto mappa

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte " :

1. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 950, superficie catastale 150 mq.

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 20/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 19 sezione Mestre

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Confini: Il mappale 950 è coerente e per i confini si rimanda all'allegato estratto mappa

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte " :

1. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 952

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 20/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 19 sezione Mestre

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Confini: Il mappale 952 è coerente e per i confini si rimanda all'allegato estratto mappa

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte ":

1. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 953, superficie catastale 464 mq.

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO



Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 20/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 19 sezione Mestre

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Confini: Il mappale 953 è coerente e per i confini si rimanda all'allegato estratto mappa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte ":

1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED]  
Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED],

Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 954, superficie catastale 65 mq.

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2016 in atti dal 04/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 20/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 19 sezione Mestre

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Confini: Il mappale 954 è coerente e per i confini si rimanda all'allegato estratto mappa.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire  
Intestazione: Namira S.G.R.P.A. FONDO NAMIRA CINQUE  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data al n. di prot. 494005/2005  
Rilascio in data 07/08/2006 al n. di prot.

Numero pratica: Permesso di costruire in variante  
Intestazione: Namira S.G.R.P.A. FONDO NAMIRA CINQUE  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 26/11/2011 al n. di prot. 2011/446022

Numero pratica: Dichiarazione di conformità impianti  
Rilascio in data al n. di prot. 2012/183036

Numero pratica: Certificazione di agibilità parziale (è inclusa la proprietà del presente procedimento)



Tipo pratica: Abitabilità  
 Per lavori: Agibilità  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Abitabilità/agibilità in data 29/06/2012 al n. di prot. 2012/281988

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/19)
<b>Zona omogenea:</b>	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in "Ambito Soggetto alla Riprogettazione del Paesaggio Urbano" come tessuto a bassa densità,
<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>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Altro:</b>	E' stato omesso il CDU per limitare i costi della procedura in quanto trattasi di aree scoperte comuni a super condominio con destinazione comune e condominiale ed indisponibilità a titolo personale
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Appartamento al primo piano con garage al piano S1 inserito nel Condominio " I Giardini del Forte ". Il complesso immobiliare in cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura risulta in ottime condizioni di manutenzione e le parti comuni sono curate e manutentate. L'ingresso pedonale all'appartamento avviene attraverso un percorso condominiale recintato con siepi e giardini di altre proprietà e si accede dalla scala " D " L'appartamento si compone di ingresso con soggiorno e angolo cottura di circa 34 mq.composto da una cucina componibile con pensili ed elettrodomestici nuovi da incasso di recente installazione. Ad ovest si trova una piccola camera di 9 mq.con annesso bagno. Sia da questa camera che dal soggiorno si accede ad una loggia di 12 mq. La zona notte disposta ad est si compone di due bagni e di due camere da letto rispettivamente di 10 e 14 mq.c.a. Le rifiniture siano esse le pareti che i pavimenti sono di ottima qualità e di recente edificazione così come i sanitari dei bagni. Gli infissi sono a doppio vetro e le chiusure sono a tapparelle con comando elettrico. Il riscaldamento è centralizzato e a pavimento. Il sistema di riscaldamento è condominiale e la centrale termica è dotata di un generatore di calore ad alto rendimento ed un impianto di cogenerazione a servizio di una rete interna di teleriscaldamento, gestita dal prestatore di servizi VIER che emette bollette direttamente al singolo.. Esiste poi anche un sistema di condizionamento con mobiletti split installati in tutte le camere. L'appartamento è dotato anche di sistema d'allarme e di portoncino blindato. Gli impianti sono a norma e l'appartamento è sicuramente in classe A (l'allegato ACE presente nel contratto di compravendita è da poco scaduto ). Dall'ingresso condominiale, dotato anche di ascensore si accede al piano interrato dove è collocato il garage di proprietà con chiusura a basculante di 15 mq. La proprietà in esame risulta di ottimo livello sia per le rifiniture che per l'impiantistica ed è collocata in posizione strategica con facilità di raggiungimento del centro storico di Mestre.

**1. Quota e tipologia del diritto****50/100 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto****50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **98,04**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: Edificio regolarmente manutentato per le parti condominiali

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 154 di Via Forte Marghera, Scala F; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Appartamento con garage in ottimo stato di conservazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato, trattandosi di edificio di nuova edificazione, un indice del 1,10 rispetto alla superficie netta utile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Soggiorno e angolo cottura	superf. interna netta	0	34,00	1,10	37,40	€ 2.900,00



Cameretta	superf. interna netta	0	9,83	1,10	10,81	€ 2.900,00
Loggia	sup reale netta	0	12,00	0,30	3,60	€ 2.900,00
Bagno attiguo alla cameretta	superf. interna netta	0	3,72	1,10	4,09	€ 2.900,00
Disimpegno zona notte	superf. interna netta	0	5,77	1,10	6,35	€ 2.900,00
Bagno	superf. interna netta	0	3,95	1,10	4,35	€ 2.900,00
Bagno	superf. interna netta	0	4,28	1,10	4,71	€ 2.900,00
Camera singola	superf. interna netta	0	10,24	1,10	11,26	€ 2.900,00
Camera matrimoniale	superf. interna netta	0	14,25	1,10	15,68	€ 2.900,00
			<b>98,04</b>		<b>98,24</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A

1. Box singolo

Posto al piano S1

Svilupa una superficie complessiva di 15 mq. mq

Valore a corpo: € **21000****Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** IMMOBILIARE ROSSANA S.r.l. dal 09/09/1981 al 24/01/2011

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ugo Longo, in data 09/09/1981, ai nn. 32193; trascritto a Ufficio del Registro di Venezia, in data 16/09/1981, ai nn. 16175/13294.

**Titolare/Proprietario:** NAMIRA S.G.R.P.A dal 24/01/2011 al 29/12/2014

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paperoni Elena, in data 24/01/2011, ai nn. 5193/2772; trascritto a Ufficio del Registro di Venezia, in data 07/02/2011, ai nn. 4430/2872.



**Titolare/Proprietario:**

1. N. [REDACTED]  
 Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED] Diritto di  
 Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**dal 29/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bandieramonte Stefano, in data , ai nn. 76028/24639; trascritto a Ufficio del Registro di Venezia, in data 13/01/2015, ai nn. 1021/814.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Via Forte Marghera, n. 153**

**Occupato da** [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile.

### 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 Condominio Roma 4/6 contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento registrato a Tribunale di Milano in data 04/08/2023 ai nn. 2395 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 09/10/2023 ai nn. 33707/25185;

**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 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 15.000.000; Importo capitale: € 30.000.000 ; A rogito di Notaio Sandi Massimo Luigi in data 24/04/2009 ai nn. 91098/11628; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 30/04/2009 ai nn. 14688/3094 ;  
 Nota bene: Ipoteca volontaria CONTRO la società edificatrice per l'intero complesso immobiliare: IMMOBILIARE ROSSANA S.R.L.  
 Per il calcolo della cancellazione dell'ipoteca, lo scrivente estimatore non è in grado di contabilizzare il costo e si prega quindi di consultare un notaio.
- Ipoteca Rettificata attiva a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 15.000.000; Importo capitale: € 30.000.000 ; A rogito di Notaio Sandi Massimo Luigi in data 24/04/2009 ai nn. 91098/11628; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 12/05/2009 ai nn. 16128/3430 ;  
 Nota bene: Ipoteca volontaria CONTRO la società edificatrice dell'intero complesso immobiliare: IMMOBILIARE ROSSANA S.R.L.



Per il calcolo della cancellazione dell'ipoteca, lo scrivente estimatore non è in grado di contabilizzare il costo e si prega quindi di consultare un notaio.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Condominio Roma 4/6 contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 8.016,75; Importo capitale: € 30.000,00 ; Registrato a Tribunale di Varese in data 30/03/2020 ai nn. 574; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 24/11/2020 ai nn. 34142/5679

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

Nessuna.

#### 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: € 1.534,99.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 9.499,43.

Millesimi di proprietà:

Millesimi di proprietà sono 10,14, così suddivisi: 9,40 appartamento sub 29 e 0,74 box sub. 113.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non noti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 **Criterio di stima:**

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione secondo il metodo MCA con fabbricati recentemente venduti aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro.

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato, trattandosi di edificio di nuova edificazione, un indice del 1,10 rispetto alla superficie netta utile.

I diversi scoperti condominiali (ente urbano), seppur oggetto della presente procedura per quota millesimale, non sono stati stimati in quanto ritenuti inscindibili dalla comproprietà condominiale generale e quindi associati al valore complessivo dell'appartamento e del garage.

### 8.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;



Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mestre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari di Mestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

€ 2700/€ 2900 al mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 284.925,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno e angolo cottura	37,40	€ 2.900,00	€ 108.460,00
Cameretta	10,81	€ 2.900,00	€ 31.349,00
Loggia	3,60	€ 2.900,00	€ 10.440,00
Bagno attiguo alla cameretta	4,09	€ 2.900,00	€ 11.861,00
Disimpegno zona notte	6,35	€ 2.900,00	€ 18.415,00
Bagno	4,35	€ 2.900,00	€ 12.615,00
Bagno	4,71	€ 2.900,00	€ 13.659,00
Camera singola	11,26	€ 2.900,00	€ 32.654,00
Camera matrimoniale	15,68	€ 2.900,00	€ 45.472,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 284.925,00

Valore Corpo € 284.925,00

Valore Accessori € 21.000,00

Valore complessivo intero € 305.925,00

Valore complessivo diritto e quota € 305.925,00

Valore di stima € 0,00

#### Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di	98,24	€ 305.925,00	€ 305.925,00



	tipo civile [A2] con annesso Box singolo			
--	--	--	--	--

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 30.592,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 9.499,43
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Rettificata	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 588,00****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 265.245,07</b>
---	---------------------

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: A

Note indice di prestazione energetica /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**Allegati**

Atto di Compravendita - Documentazione condominiale - Visure catastali - Planimetria abitazione e garage - Elenco dei subalterni - Visure ipotecarie per nominativo - CDU assente perchè non necessario - FOTO



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** La vendita avviene in esenzione Iva con applicazione dell'imposta di registro del 2%, se prima casa, ovvero del 9% se diverso dalla prima casa. Restano quindi a carico dell'aggiudicatario l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - LOTTO UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo A:</b></p> <p>50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo A:</b></p> <p>Identificato al catasto Fabbricati :</p> <p>1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>- Foglio 19, particella 949, subalterno 29, indirizzo Via Forte Marghera, 153, scala F, interno 3, piano 1, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, superficie 113, rendita € 886,20</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati :</p> <p>1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p>



2. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- Foglio 19, particella 949, subalterno 113, indirizzo Via Forte Marghera, 153, piano S1, comune Venezia, sezione censuaria ME, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 15 mq., rendita € € 84,60

Identificato al catasto Terreni : Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte "

1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 1023, superficie catastale 49 mq.

Identificato al catasto Terreni : Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte "

1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 1022, superficie catastale 57 mq.

Identificato al catasto Terreni : Suolo facente



parte del " Condominio i giardini del Forte "

1. [redacted]  
[redacted] Diritto di Proprieta' per  
1014/200000 in regime di comunione dei  
beni con [redacted]  
[redacted]

2. [redacted]  
[redacted] Diritto di Proprieta' per  
1014/200000 in regime di comunione dei  
beni con [redacted]  
[redacted]

- Sezione censuaria Venezia, foglio 140,  
particella 1024, superficie catastale 78 mq.

Identificato al catasto Terreni : Suolo facente  
parte del " Condominio i giardini del Forte "

1. [redacted]  
[redacted] Diritto di Proprieta' per  
1014/200000 in regime di comunione dei  
beni con [redacted]  
[redacted]

2. [redacted]  
[redacted] Diritto di Proprieta' per  
1014/200000 in regime di comunione dei  
beni con [redacted]  
[redacted]

-Sezione censuaria Venezia, foglio 140,  
particella 950, superficie catastale 150 mq.

Identificato al catasto Terreni : Suolo facente  
parte del " Condominio i giardini del Forte "

1. [redacted]  
[redacted] Diritto di Proprieta' per  
1014/200000 in regime di comunione dei  
beni con [redacted]  
[redacted]

2. [redacted]  
[redacted] Diritto di Proprieta' per  
1014/200000 in regime di comunione dei  
beni con [redacted]  
[redacted]



	<p>[REDACTED]). ,</p> <p>- Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 952.</p> <p>Identificato al catasto Terreni : Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte "</p> <p>1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>- Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 953, superficie catastale 464 mq.</p> <p>Identificato al catasto Terreni : Suolo facente parte del " Condominio i giardini del Forte "</p> <p>1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1014/200000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>-Sezione censuaria Venezia, foglio 140, particella 954, superficie catastale 65 mq.</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p><b>265.245,07€</b></p>

Data generazione:  
16-02-2024 16:02

L'Esperto alla stima  
**MAURO DELLA TOFFOLA**

Pag. 22 di 22  
Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it

