

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

promossa da: **[REDACTED]**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **304/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2024 ore 11:10

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

Custode Giudiziario: Avv. Silvia Bacci

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

**Lotto 01 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e SECONDO (Mapp.929 Sub.19)  
CON SCOPERTO ESCLUSIVO.**

**Lotto 02 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO (Mapp.929 Sub.16)  
CON GARAGE AL PIANO TERRA (Mapp.929 Sub.17 e Sub.18)  
E CON SCOPERTO PERTINENZIALE.**

**Esperto alla stima:** Geom. Maristella Simoni

**Codice fiscale:** SMNMST65D49F241X

**Studio in:** Via C. Colombo 13 - 30035 Mirano

**Telefono:** 0415770142

**Fax:** 0415770142

**Email:** simoni.maristella@libero.it

**Pec:** maristella.simoni@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Beni:** Via Bottenigo n°52 e n°54 - 30175 MARGHERA - VENEZIA

**Descrizione generica:** Trattasi di fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, inserito su di un lotto di terreno (mappale 929) di mq.2.144 catastali suddiviso in due unità abitative (una disposta al piano terra e secondo e una disposta al piano terra e primo), entrambe con scoperto di pertinenza delimitato da recinzione. Sono presenti anche due garage inseriti nello scoperto di pertinenza dell'abitazione posta al piano terra e primo.

Vengono costituiti quindi due lotti distinti:

- **LOTTO 1:** APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e SECONDO (Mapp.929 Sub.19) con scoperto esclusivo. Venezia-Marghera, Via Bottenigo n°52.
- **LOTTO 2:** APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO (Mapp.929 Sub.16) con GARAGE AL PIANO TERRA (Mapp.929 Sub.17 e Sub.18) e scoperto pertinenziale. Venezia-Marghera, Via Bottenigo n°54.

### Identificativo Lotto:

**LOTTO 01 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e SECONDO (Mapp.929 Sub.19) con scoperto esclusivo.**

Comune: Venezia (VE) CAP: 30175 frazione: MARGHERA, Via Bottenigo n°52.

### Identificativo al catasto fabbricati

#### Appartamento:

Comune **VENEZIA**, foglio **183**, particella **929**, subalterno **19**, indirizzo Via Bottenigo n.52, piano T-2, Zona Cens. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 326 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 280 m<sup>2</sup>, rendita €.927,79.

### Quota e tipologia del diritto

**1/24** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: (frazione)  
- Stato Civile: - Regime Patrimoniale: /

### Eventuali comproprietari:

- nato a (PD) il 01/04/1958 c.f. MTLMN58D01L199U Proprietà 1/24
- nata a (PD) il 07/07/1954 c.f. MTLN54L47L199X Proprietà 1/24
- nato a (TV) il 23/10/1964 c.f. MTLFRC64R23CL19B Proprietà 1/24
- nata a (PD) il 05/10/1937 c.f. MTLPRC44R230111R Proprietà 1/24
- nato a (PD) il 12/09/1934 c.f. MTLBRN34P18L199I Proprietà 1/24
- nato a (PD) il 04/05/1960 c.f. MTLFNC60F04L199M Proprietà 1/24
- nato a (PD) il 20/09/1961 c.f. MTLMRA61P20L199U Proprietà 1/24
- nato a (VE) il 21/12/1979 c.f. MTLMLK79T21L196Z Proprietà 1/24
- nato a (PD) il 31/03/1965 c.f. MTLRST65C31L199C Proprietà 1/24

### Gravami e Oneri

**PIGNORAMENTO:** ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Venezia in data 01.04.2020 Rep. n.9866/2019 trascritta a Venezia in data 05.06.2020 ai nn.14159/9722

A favore di contro  
a favore di e BERGAMIN  
CISELDA contro;

Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA; Tribunale di Venezia in data 11.10.2023 Rep. n.1770/23 ANNOTATA in data 12.12.2023 ai nn. 42201/4517.

(Spese per la cancellazione: €.294,00)

**Valore lotto 01:**

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (quota 1/24) ..... €. 8.700,00
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (quota 1/24): ..... €. 8.700,00

**Identificativo Lotto:**

**LOTTO 02 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO (Mapp.929 Sub.16) con GARAGE AL PIANO TERRA (Mapp.929 Sub.17 e Sub.18) e scoperto pertinenziale.**

Comune: Venezia (VE) CAP: 30175 frazione: MARGHERA, Via Bottenigo n°54.

**Identificativo al catasto fabbricati**

**Appartamento:**

Comune VENEZIA, foglio 183, particella 929, subalterno 16, indirizzo Via Bottenigo n.54, piano T-1, Zona Cens. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 271 m² Totale escluse aree scoperte 269 m², rendita €.1.123,11.

**Quota e tipologia del diritto**

1/24 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (frazione [redacted]) - Stato Civile [redacted] - Regime Patrimoniale: /

**Eventuali comproprietari:**

- [redacted] n.a. [redacted] (PD) il 07/07/1931 c.f. CUNLMS30D4707430 Proprietà 1/24
- [redacted] nato a [redacted] (PD) il 01/04/1958 c.f. MIMMNS30D11090 Proprietà 1/24
- [redacted] nata a [redacted] (PD) il 07/07/1954 c.f. MLLNS30D1009X Proprietà 1/24
- [redacted] nato a [redacted] (TV) il 23/10/1964 c.f. MTLFR64R230111 Proprietà 1/24
- [redacted] nata a [redacted] (PD) il 05/10/1937 c.f. MTLFR64R230111R Proprietà 1/24
- [redacted] nato a [redacted] (PD) il 18/05/1934 c.f. MTLBRN34P1811991 Proprietà 1/24
- [redacted] nato a [redacted] (PD) il 01/05/1960 c.f. MTLNC60E041199M Proprietà 1/24
- [redacted] nato a [redacted] (PD) il 20/09/1961 c.f. MTLMRA61P20L199U Proprietà 1/24
- [redacted] nato a [redacted] (VE) il 21/12/1979 c.f. MTLMKV9123000 Proprietà 1/24
- [redacted] nato a [redacted] (PD) il 31/03/1965 c.f. MTLER109031 Proprietà 1/24

**Garage:**

Comune VENEZIA, foglio 183, particella 929, subalterno 17, indirizzo Via Bottenigo n.54, piano T, Zona Cens. 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 m², superficie catastale 36 m², rendita €.166,30.

**Quota e tipologia del diritto**

1/24 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (frazione [redacted]) - Stato Civile [redacted] - Regime Patrimoniale: /

Eimato Di SIMONI MADICETTI A Emme Di ADIBADEC S DA MC CA 3 C/6/3 - 9/00/00/04/4/70097/1/000-70090-9509

**Eventuali comproprietari:**

- **CELIA TUCINA MANFRA** a **MADELLA (PD)** il 07/04/1931 c.f. **CLNLMR31D47C743C** Diritto di abitazione 1/4.
- **MIATELLO ANTONIO** nato a **TOMBOLO (PD)** il 01/04/1958 c.f. **MTLNTN58D01L199U** Proprietà 1/12
- **MIATELLO COSTANZA** nata a **TOMBOLO (PD)** il 07/07/1954 c.f. **MTLNTN54L7L199X** Proprietà 1/12
- **MIATELLO FEDERICO** nato a **STELFRANCO VENETO (TV)** il 22/10/1963 c.f. **MTLFR63R23C0111R** Proprietà 1/24
- **BERGAMIN GISELDA** nata a **TOMBOLO (PD)** il 05/10/1937 c.f. **MTLFR64R23C0111R** Proprietà 1/24
- **MIATELLO BRUNO** nato a **TOMBOLO (PD)** il 18/09/1934 c.f. **MTLBRN34P18L199I** Proprietà 1/4
- **MIATELLO FRANCO** nato a **TOMBOLO (PD)** il 04/05/1960 c.f. **MTLFRN60E04L199M** Proprietà 1/24
- **MIATELLO MAURO** nato a **TOMBOLO (PD)** il 20/09/1961 c.f. **MTLMRA61P20L199U** Proprietà 1/24
- **MIATELLO MILKO** nato a **VENEZIA (VE)** il 21/12/1979 c.f. **MTLMK79T21L736Z** Proprietà 1/4
- **MIATELLO ORESTE** nato a **TOMBOLO (PD)** il 01/03/1965 c.f. **MTLRS165C31L199C** Proprietà 1/24

**Garage:**

Comune **VENEZIA**, foglio **183**, particella **929**, subalterno **18**, indirizzo **Via Bottenigo n.54**, piano **T**, Zona Cens. **9**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **12 m<sup>2</sup>**, superficie catastale **13 m<sup>2</sup>**, rendita **€.57,02**.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/24 di MIATELLO VALTER - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **MTLVTR68109C743** - Residenza: **TOMBOLO (PD)**, **5 B. TRENTO** (frazione **MADELLA**) - Stato Civile **CONIUGATO** - Regime Patrimoniale: /

**Eventuali comproprietari:**

- **MIATELLO ANTONIO** nato a **TOMBOLO (PD)** il 01/04/1958 c.f. **MTLNTN58D01L199U** Proprietà 1/12
- **MIATELLO COSTANZA** nata a **TOMBOLO (PD)** il 07/07/1954 c.f. **MTLNTN54L7L199X** Proprietà 1/12
- **MIATELLO FEDERICO** nato a **STELFRANCO VENETO (TV)** il 22/10/1963 c.f. **MTLFR63R23C0111R** Proprietà 1/24
- **BERGAMIN GISELDA** nata a **TOMBOLO (PD)** il 05/10/1937 c.f. **MTLFR64R23C0111R** Proprietà 1/24
- **MIATELLO BRUNO** nato a **TOMBOLO (PD)** il 18/09/1934 c.f. **MTLBRN34P18L199I** Proprietà 1/4
- **MIATELLO FRANCO** nato a **TOMBOLO (PD)** il 04/05/1960 c.f. **MTLFRN60E04L199M** Proprietà 1/24
- **MIATELLO MAURO** nato a **TOMBOLO (PD)** il 20/09/1961 c.f. **MTLMRA61P20L199U** Proprietà 1/24
- **MIATELLO MILKO** nato a **VENEZIA (VE)** il 21/12/1979 c.f. **MTLMK79T21L736Z** Proprietà 1/4
- **MIATELLO ORESTE** nato a **TOMBOLO (PD)** il 01/03/1965 c.f. **MTLRS165C31L199C** Proprietà 1/24

**Gravami e Oneri**

**PIGNORAMENTO: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del Tribunale di Venezia in data 01.04.2020 Rep. n.9866/2019 trascritta a Venezia in data 05.06.2020 ai nn. 14159/9722

A favore di **MIATELLO MAURO, MIATELLO ORESTE, MIATELLO FRANCO e BERGAMIN GISELDA** contro **MIATELLO VALTER**, a favore di **MIATELLO MAURO, MIATELLO ORESTE, MIATELLO FRANCO e BERGAMIN GISELDA** contro **MIATELLO VALTER**;

Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**; Tribunale di Venezia in data 11.10.2023 Rep. n.1770/23 ANNOTATA in data 12.12.2023 ai nn. 42201/4517.

(Spese per la cancellazione: €.294,00)

**Valore lotto 02:**

- Valore immobiliare netto delle decurtazioni allo stato di fatto in **€ 9.800,00**  
(quota 1/24) .....

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (quota 1/24): ..... **€ 9.800,00**

## Sommarario

## LOTTO 1

## LOTTO 2

Riassunto Perizia .....	pag. 2	pag. 2
Risposta al punto 1 del quesito .....	pag. 9	pag. 22
Risposta al punto 2 del quesito .....	pag. 9	pag. 22
Risposta al punto 3 del quesito .....	pag. 9	pag. 22
Risposta al punto 4 del quesito .....	pag. 11	pag. 25
Risposta al punto 5 del quesito .....	pag. 17	pag. 31
Risposta al punto 6 del quesito .....	pag. 17	pag. 32
Risposta al punto 7 del quesito .....	pag. 18	pag. 32
Risposta al punto 8 del quesito .....	pag. 18	pag. 33
Risposta al punto 9 del quesito .....	pag. 20	pag. 35
Risposta al punto 10 del quesito .....	pag. 20	pag. 35
Risposta al punto 11 del quesito .....	pag. 21	pag. 35
Risposta al punto 12 del quesito .....	pag. 21	pag. 35

**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



1. lotto;
2. diritto reale staggiato
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 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

Nell'udienza del 19.04.2024 e con notifica a mezzo pec dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 22.04.2024, il G.E. Dott.ssa Ivana Morandin ha nominato la sottoscritta Geom. Maristella Simoni iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n°1552 ed all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Venezia, quale perito stimatore nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto. Il giuramento telematico è stato depositato in Cancelleria in data 24.04.2024, mentre il sopralluogo tecnico con il custode giudiziario nominato Avv. Silvia Bacci, è stato eseguito in due giornate e più precisamente in data 27.05.2024 con esito negativo come specificato nella prima relazione del custode depositata in data 30.05.2024 e successivamente in data 04.07.2024 alle ore 9,00.

In data 04.07.2024 la sottoscritta presenta istanza di proroga del termine di deposito, concessa dall'Illustrissimo Signor Giudice in data 23.07.2024.

Nel corso del sopralluogo effettuato, limitatamente ai beni oggetto di perizia e per quanto è stato possibile verificare, sono state eseguite misurazioni di tutti i locali interni ed è stata acquisita adeguata documentazione fotografica.

Dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, sono state condotte le opportune indagini e accertamenti presso gli Uffici Competenti e in seguito sono state espletate tutte le ricerche di mercato al fine della determinazione del più probabile valore dei beni pignorati.

## Assunzioni preliminari.

Restano altresì escluse dalla presente perizia:

- le verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno, su cui il bene immobiliare in esame insiste, rispetto ai sedimi di superficie catastale;
- le verifiche inerenti all'intero mappale 929 su cui le unità pignorate ricadono;
- il riconfinamento catastale attuale e storico del mappale 929;
- le analisi e le verifiche afferenti alle diverse componenti dell'immobile (edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.) e/o dei sottosuoli su cui il bene insiste, tra cui, ad esempio, le eventuali verifiche

statiche/sismiche, le verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, le eventuali verifiche inerenti alla presenza di resti archeologici interrati, ecc.;

- ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto dal quesito posto dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione peritale.

L'esperto estimatore precisa, inoltre:

- che la consistenza delle unità oggetto di pignoramento sono state determinate, in perizia, calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti, che a seguito delle misurazioni sommarie eseguite a campione nel corso del sopralluogo effettuato. Inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura;

- che la determinazione della possibilità o meno di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi (professionali, di segreteria, per sanzioni, ecc), entrambi così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante per il medesimo tecnico; pertanto si precisa che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e le eventuali somme dovute (per oneri, sanzioni, diritti, ecc.) saranno entrambe determinate in concreto dagli Enti competenti (Comune, ecc.) a seguito delle istruttorie delle istanze edilizie depositate dal futuro aggiudicatario;

- che non può escludersi che un rilievo di dettaglio dello stato di fatto delle unità oggetto di perizia ad opera del futuro aggiudicatario dei beni, con successiva sua comparazione con gli elaborati grafici legittimanti e/o l'emergere di ulteriori pratiche edilizie (quali sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc.) non trasmesse preventivamente dall'Ufficio Comunale alla scrivente CTU, possa determinare l'insorgere anche di ulteriori difformità (anche sostanziali) e/o di ulteriori problematiche edilizie allo stato non evidenti.

Beni in VENEZIA  
Località/Frazione MARGHERA  
Via Bottenigo n°52

**Lotto: 01 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e SECONDO con scoperto esclusivo  
(mapp.929 Sub.19)**

### 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**

Si è provveduto alla verifica del ventennale in atti, redatto dal Notaio Dott. Filippo Querci della Rovere di Mestre datato 24.01.2024 e relativo aggiornamento del 19.09.2024.

**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] Codice fiscale: [REDACTED]

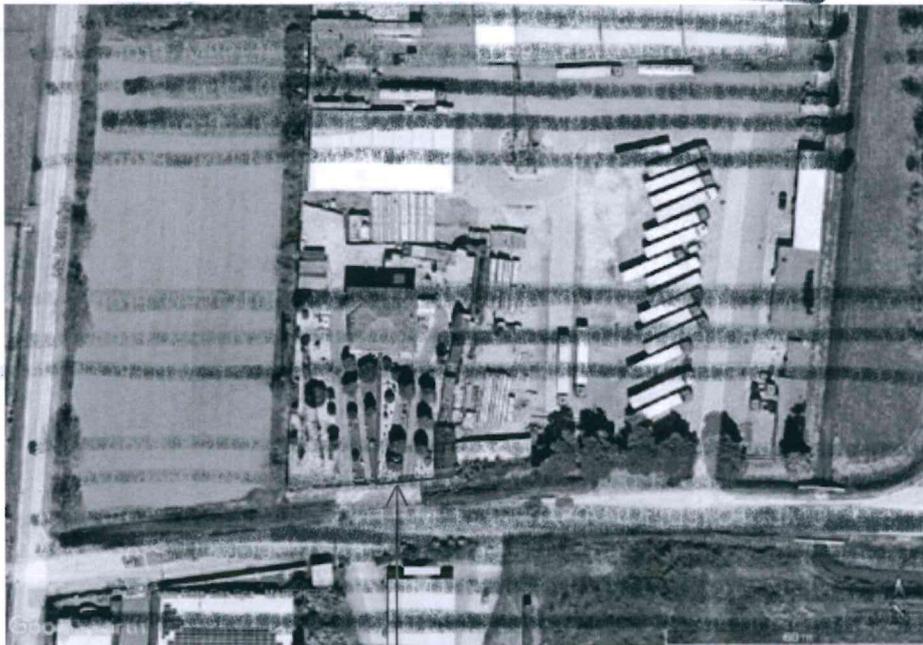
Residenza: [REDACTED] Via [REDACTED] (frazione Onara)

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - (vedasi Allegato n.1)

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:



LOTTO 1

Trattasi di appartamento a destinazione residenziale inserito in un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, suddiviso in due unità abitative di cui una con scoperto esclusivo (LOTTO 1) al civico 52 e una con scoperto pertinenziale dove sono inseriti i due garage (Sub.17 e Sub.18) (LOTTO 2) al civico 54.

L'unità immobiliare è ubicata nella zona periferica di Marghera in Via Bottenigo n°52.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale, artigianale, residenziale con parcheggi insufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuole, chiesa, negozi, farmacia, ecc... .

**Caratteristiche zone limitrofe:** adiacente a zona produttiva e commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** Collegate alla città di Venezia

**Attrazioni storiche:** Collegate alla città di Venezia

**Principali collegamenti pubblici:** Statale 309 Romea di collegamento alla tangenziale a meno di un chilometro, ingresso autostradale per A/4 MILANO/TRIESTE a meno di due chilometri, autobus da e per il centro città .

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e SECONDO con scoperto esclusivo (Mapp.929 Sub.19)

Abitazione di tipo civile [A3] sito in Venezia-Marghera, Via Bottenigo n.52.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/24 di [REDACTED] – Proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza: [REDACTED] (frazione [REDACTED]) – Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: /.

**Eventuali comproprietari:**

- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 01/04/1958 c.f. MTLNIN38901L199U Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 07/07/1954 c.f. MTLCTN54L47L199X Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a CASTELFRANCO VENETO (TV) il 23/10/1964 c.f. MTLFRC64R23C111R Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 05/10/1937 c.f. MTLFRC64R23C111R Prop. 2/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 18/09/1934 c.f. MTLBRN34P18L199I Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 04/05/1960 c.f. MTLFNC60E04L199M Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 20/09/1961 c.f. MTLMRA61P20L199U Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (VE) il 21/12/1979 c.f. MTLMLK79T21L736Z Prop. 1/24
- [REDACTED] N. A [REDACTED] (PD) il 03/03/1965 c.f. MTLRST65C3L199C Prop. 1/24

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:**

- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 01/04/1958 c.f. MTLNIN38901L199U Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 07/07/1954 c.f. MTLCTN54L47L199X Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a CASTELFRANCO VENETO (TV) il 23/10/1964 c.f. MTLFRC64R23C111R Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 05/10/1937 c.f. MTLFRC64R23C111R Prop. 2/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 18/09/1934 c.f. MTLBRN34P18L199I Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 04/05/1960 c.f. MTLFNC60E04L199M Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 20/09/1961 c.f. MTLMRA61P20L199U Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (VE) il 21/12/1979 c.f. MTLMLK79T21L736Z Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 03/03/1965 c.f. MTLRST65C3L199C Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 06/12/1968 c.f. MTLVFR68T06C743T Prop. 1/24

Elaborato da: SIMONNI MADISTE I A Emissione Per: ADIBADECS B A NIC CA 3 Conto: 70007400000000000000

Comune **VENEZIA foglio 183, particella 929, subalterno 19**, indirizzo Via Bottenigo n°52, piano T-2, Zona Cens. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 326 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 280 m<sup>2</sup>, rendita € 927,79.

Ulteriori informazioni: 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. 109/2016).

Confini: l'appartamento confina da Nord in senso orario con scoperto esclusivo, mapp.1724 altra ditta, Via Bottenigo e mapp.929 sub.16 (Lotto 2). (vedasi Allegato n.2)

Irregolarità e Spese: Per l'unità in questione sono state riscontrate irregolarità:

Rispetto all'ultima planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Venezia relativa all'appartamento, si segnala una lieve difformità consistente nella mancanza della parete divisoria tra la taverna e l'anti bagno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo DOCFA per variazione per modifiche interne.

Variazione catastale per modifiche interne, compresi diritti e oneri professionali: € 800,00

**Oneri Totali: € 800,00**

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

*Note generali: Si precisa che la scrivente C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato in data 04.07.2024 alle ore 9,00 assieme al custode giudiziario, e nelle verifiche svolte per la redazione della presente perizia, ha eseguito accertamenti esclusivamente sulla unità immobiliare oggetto di esecuzione, così come rappresentate graficamente nella relativa planimetria catastale (sub.19).*

## Risposta al quarto punto del quesito

### Regolarità urbanistica

*In data 08.05.2024 la sottoscritta C.T.U. ha presentato richiesta accesso atti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia (Archivio Pertini) per visione/acquisizione pratiche edilizie depositate e relative all'unità oggetto di esecuzione.*

*L'accesso atti si è svolto in due momenti e precisamente:*

- in data 31.05.2024 presso l'Archivio Pertini per le pratiche recuperate dall'ufficio;
- in data 17.06.2024 presso "ex. Carbonifera in Viale Ancona" a Mestre per la visione della pratica di condono edilizio.

*Relativamente alle pratiche recuperate dall'Archivio Pertini, la sottoscritta ha potuto ottenere la sola restituzione fotografica, mentre l'ufficio condoni ha inviato la documentazione a mezzo pec.*

*La sottoscritta CTU, con riferimento alla richiesta effettuata ed ai successivi fascicoli edilizi visionati, non può escludere, a priori, la presenza di altre ulteriori pratiche edilizie relative a quanto oggetto di perizia all'interno dell'archivio comunale rispetto a quelle effettivamente consegnate dall'addetto del medesimo archivio e di seguito visionate.*

*Di seguito quindi, viene riportato quanto esclusivamente è stato reperito dall'addetto comunale e consegnato direttamente alla scrivente per la verifica della regolarità edilizia dell'unità oggetto di pignoramento*

#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE: (vedasi Allegato n.3)

Numero pratica: n°915/67 (LOTTO 1 e LOTTO 2)

Intestazione: **LUIGI MATELLO ODINO-MARIO BTUNO e GIULIA**

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: Progetto di piccole modifiche fabbricato in Chirignago fg.9 mapp.210.

Oggetto: variante in corso lavori al Progetto approvato in data 27.04.1967 Pratica n.297/67

Presentazione in data 10/11/1967.

Rilascio in data 01/12/1967 al n. di prot. 8366.

Abitabilità/agibilità in data 01/03/1968 al n. di prot. 38-5165/247



## 4.1.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione di tipo civile [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Regolatore Generale
<b>In forza della delibera:</b>	Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008.
<b>Zona omogenea:</b>	"Zona Territoriale Omogenea di tipo E, di produzione agricola - sottozona E3.1 ad elevato frazionamento fondiario", in Zona Agricola Urbanizzata con Ambiti di Riordino. Inoltre il mappale risulta interessato dalla "Zona Produttiva - Attività Produttive in sede impropria da trasferire".
<b>Norme tecniche di attuazione</b>	<p>Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 27-37-39-40-43-44-45-61-68-69-70-71-73-78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.</p> <p>Il mappale non rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017, così come individuati dalla Variante al P.A.T. approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.</p> <p>Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii.</p> <p>Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica con la condizione G – Aree con corpi idrici ricettori in trasformazione P.to Vallone-Moranzani artt. 15 e 16 delle N.T. del P.A.T..</p> <p>Tale ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitazione per la realizzazione di impianti edifici con specifica valutazione E.N.A.C. (art. 711);</li> <li>- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m. (art. 707 c. 1,2,3,4);</li> <li>- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art.711).</li> </ul> <p>Il mappale ricade per la maggior parte nella fascia di rispetto degli elettrodotti individuata ai sensi del D.P.C.M. del 08/07/2003 (linea Aerea – proprietà TERNA 132 Kv) e risulta parzialmente compreso nella "Fascia di rispetto stradale" di cui il D.M. n. 1404 del 01/04/1968, come integrato dal D. Lgs. 30/04/1992 n. 285.</p> <p>Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto" inoltre ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo B.</p> <p>L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano"</p>

	<p>individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 20/04/2023, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta esterno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".</p> <p>Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propria efficacia come Piano degli interventi.</p>
--	--

**Note sulla conformità:** vedasi quanto espressamente riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Venezia in data 01/07/2024 (Allegato n.4)

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

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E SECONDO, CON SCOPERTO ESCLUSIVO.**

Trattasi di appartamento distribuito parte al Piano Terra e su tutto il Secondo Piano, con scoperto esclusivo delimitato da recinzione, il tutto sito nel Comune di Venezia località Marghera Via Bottenigo n°52.

L'edificio sul quale sono inserite le unità oggetto del presente procedimento (Lotto 1 e 2), ha forma irregolare, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è suddiviso in n.2 appartamenti, il tutto inserito in un lotto di terreno (mapp.929) di complessi mq.2.144 catastali, suddiviso in scoperti di pertinenza per ciascun lotto (lo scoperto di pertinenza è presente nelle planimetrie catastali allegate).

Lo scoperto di pertinenza relativo al lotto in questione di circa 700 mq., è adibito a verde, camminamenti e area di manovra ed è delimitato da recinzione. Si fa presente che la rientranza della recinzione sul confine est, non costituisce il confine di proprietà, infatti sia nell'estratto di mappa che nell'elaborato planimetrico allegato alla scheda catastale, la recinzione viene riportata in tratteggio, mentre il confine di proprietà è con linea continua.

Sempre nello scoperto di pertinenza, sono presenti tutta una serie di opere di arredo del giardino (statue, pergolato in cemento, gazebo, tende).

Confini: quanto l'appartamento (Mapp.929 sub.19) confina da Nord in senso orario con scoperto esclusivo, mapp.1724 altra ditta, Via Bottenigo e mapp.929 sub.16 (Lotto 2).

L'accesso al fabbricato avviene dalla via principale Via Bottenigo, dove sono posizionati sia il cancello pedonale con apertura elettrica e citofono, che quello carraio con apertura elettrica e comando a distanza.

**1/24 di [REDACTED] – Proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (frazione [REDACTED])

– Stato Civile [REDACTED] - Regime Patrimoniale: /.

**Eventuali comproprietari:**

- [REDACTED] ANTONIO N. S. TOMBOLO (PD) # 01/01/1950 c.f. MTLNTN3000111950 Prop. 1/1

[REDACTED] COSTANZA N. S. TOMBOLO (PD) # 07/07/1951 c.f. MTLCTN54471195X Prop. 1/1

[REDACTED] FEDERICO N. S. CASTELFRANCO VENETO (TV) # 22/10/1964 c.f. MTLFR064P226411R Prop. 1/1

[REDACTED] GEMMINI GISELDA N. S. TOMBOLO (PD) # 09/07/1950 c.f. MTLFR064P226411R Prop. 1/1

[REDACTED] BRUNO N. S. TOMBOLO (PD) # 19/09/1934 c.f. MTLBRN34P181193 Prop. 1/1

[REDACTED] FRANCO N. S. TOMBOLO (PD) # 16/09/1935 c.f. MTLFR064P226411R Prop. 1/1

[REDACTED] MAURIZIO N. S. TOMBOLO (PD) # 09/09/1959 c.f. MTLFR064P226411R Prop. 1/1

[REDACTED] MILKO N. S. VENEZIA (VE) # 27/07/1979 c.f. MTLMLK79121179Z Prop. 1/1

[REDACTED] ORESTE N. S. TOMBOLO (PD) # 31/05/1965 c.f. MTLMLK79121179Z Prop. 1/1

Superficie complessiva di circa mq. **288,40**

E' posto al piano: Terra e Secondo con vano scala di collegamento esclusivo dell'unità.

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e dichiarato abitabile come da certificato di Abitabilità il 01.03.1968 (Allegato n.3)

L'Appartamento ha un'altezza utile interna di circa ml.2,35 al P.T e ml.2,80 al P.2°.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n.3.

Stato di manutenzione generale: normale.

*Condizioni generali dell'immobile:* l'unità abitativa è posta al piano terra e secondo, ultimata nel 1968 come da dichiarazione di Abitabilità.

Da quanto desunto dalla documentazione fotografica acquisita e da quello che ho potuto visionare nel corso del sopralluogo, il fabbricato ha struttura in c.a. e laterizio con copertura del tipo a padiglione con sovrastanti coppi di laterizio; esternamente il fabbricato è intonacato e dipinto.

Il percorso pedonale ed il marciapiede è pavimentato con porfido ad eccezione dell'area dove è posizionata la struttura in ferro del garage (non autorizzato) che ha pavimento in cemento.

In generale esternamente il fabbricato, si presenta in discreto stato di manutenzione.

*(vedasi documentazione fotografica allegato n.5)*

#### **APPARTAMENTO (Mapp.929 Sub19)**

L'accesso all'appartamento avviene sia dal piano terra attraverso il locale ad uso taverna, che dalla scala esterna posta a sud, attraverso l'ingresso-vano scala, con pavimentazione in marmo. Il piano terra è composto da un locale studio usato come salotto con porticato chiuso, disimpegno, taverna, bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno. Attraverso il vano scala si accede al piano secondo dove troviamo in disimpegno, una cucina attualmente usata come studio, un ampio soggiorno con poggiolo coperto (veranda), un corridoio, tre camere, due bagni di cui uno con anti-bagno e un poggiolo esterno.

Tutto il piano terra è pavimentato con piastrelle di ceramica, mentre il piano secondo ha pavimento in marmo di vari colori, ad eccezione della cucina e dei bagni che ha pavimento in ceramica; la veranda-poggiolo e il poggiolo esterno ad ovest ha pavimento in gres di ceramica tipico degli anni '70.

I serramenti esterni del piano terra sono in alluminio, senza vetrocamera e le due finestre poste a nord sono dotate anche di inferriata; il serramento di ingresso al locale taverna è in pvc coibentato, di recente installazione.

Per quanto riguarda i serramenti esterni del piano secondo, sono realizzati in legno senza vetrocamera dotati di avvolgibili in plastica colore marrone e controfinestre in alluminio anodizzato degli anni '70.

Le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso all'appartamento è in legno no blindato. Per quanto riguarda le finiture delle pareti interne, tutti i locali hanno finitura al civile con dipintura lavabile colore bianco, ad eccezione della taverna, che ha rivestimento in perline di legno.

L'unità è dotata degli impianti idrico, elettrico, riscaldamento con radiatori e con caldaia a gasolio posta nel locale caldaia al piano terra, e split per l'aria condizionata posizionato nella taverna al piano terra. Tutti gli impianti sono dell'epoca di costruzione dell'edificio e per quanto riguarda la regolarità degli impianti sopra citati, non mi è stata fornita alcuna dichiarazione/certificazione.

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti l'edificio allegate alla pratica di condono, dalla planimetria catastale e da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato, risultano di seguito i sotto indicati valori di superficie utile (opportunamente approssimati). Nel dettaglio per l'abitazione e garage nel suo attuale stato di fatto e di utilizzo:

#### **APPARTAMENTO (Mapp.929 Sub.19)**

##### **PIANO TERRA (h.2,35)**

- Taverna .....	mq. 26,72
- Bagno .....	mq. 5,16
- Disimpegno.....	mq. 8,28
- Studio .....	mq. 20,92

- Portico chiuso ..... mq. 6,04
- Vano scala ..... mq. 9,90
- Locale caldaia ..... mq. 3,96

**PIANO SECONDO (h.2,80)**

- Ingresso ..... mq. 5,18
- Cucina ..... mq. 15,75
- Soggiorno ..... mq. 33,82
- Poggiolo-veranda..... mq. 12,12
- Corridoio ..... mq. 19,01
- Bagno ..... mq. 5,16
- Camera ..... mq. 20,07
- Camera ..... mq. 15,66
- Anti-bagno ..... mq. 1,98
- Bagno ..... mq. 6,80
- Camera ..... mq. 20,25
- Poggiolo ..... mq. 6,82

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella determinazione della superficie commerciale, si è preso in considerazione la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) al lordo dei muri perimetrali e metà dei muri di confine con altre unità, alla quale verrà applicato un coefficiente correttivo (indice mercantile) in base alla destinazione e piano. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO al P. TERRA E SECONDO	superf. esterna lorda	-	98,70 (Piano Terra)	0,97	95,74	€. 960,00
			170,00 (Piano Secondo)	0,90	153,00	€. 960,00
Veranda (P.Secondo)	superf. esterna lorda	-	10,00	0,95	9,50	€. 960,00
poggiolo	superf. esterna lorda	-	9,70	0,25	2,43	€. 960,00
			<b>288,40</b>		<b>260,67</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: 2^Semestre-2023

Zona: Suburbana/MARGHERA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolari/Proprietari ante ventennio:**

MIATELLO ODINO, MIATELLO FRANCO, MIATELLO BRUNO e MIATELLO GUIDO, proprietari ciascuno per la quota di [redacted]

**Titolare/Proprietario: dal 22/09/2005 al 11/03/2020**

MIATELLO ODINO, BERGAMIN GISELDA, MIATELLO FRANCO, MIATELLO MAURO, MIATELLO ORESTE, MIATELLO VALTER, MIATELLO BRUNO e MIATELLO GUIDO.

In forza di Successione di [redacted] (proprietario per la quota di [redacted]) deceduto in data [redacted] 09/2005; trascritto a Venezia, in data [redacted] 03/2006, ai nn. [redacted] 1/27848.

Note: Successione in morte del [redacted] (per la quota di [redacted]) e [redacted] (per la quota di [redacted]), [redacted] (per la quota di [redacted]) e [redacted] (per la quota di [redacted]) e MIATELLO VALTER (PER LA QUOTA DI 1/24).

**Titolare/Proprietario: dal 11/03/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

MIATELLO ANTONIO, MIATELLO COSTANZA, MIATELLO FEDERICO, BERGAMIN GISELDA, MIATELLO FRANCO, MIATELLO MAURO, MIATELLO ORESTE, MIATELLO VALTER, MIATELLO BRUNO e MIATELLO MILKO.

In forza di Successione di [redacted] - a rogito di Notaio Rolando Laura, in data [redacted] 05/2020, ai nn. [redacted] 8153, trascritto a Venezia, in data [redacted] 04/2020, ai nn. [redacted] 1/1007.

Note: Successione in morte del [redacted] in data [redacted] 05/2020 (proprietario per la quota di [redacted]); soggetti a favore: [redacted] (per la quota di [redacted]), [redacted] (per la quota di [redacted]) e [redacted] (per la quota di [redacted]).

(vedasi allegato n.7)

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e SECONDO CON SCOPERTO ESCLUSIVO.**

Abitazione di tipo economico [A3] sita in MARGHERA - VENEZIA (VE), Bottenigo n°52

Per quanto accertato in sede di sopralluogo assieme al custode giudiziario, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta occupata dal Sig. Guido Miatello e dalla moglie [redacted] (per la quota di [redacted]).

A seguito interrogazione fatta presso l'Ag.E. di Venezia alla data del 01.10.2024 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto di esecuzione.

(vedasi allegato n.6)

**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:** Nessuna.6.2.2 **Pignoramenti:**- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del Tribunale di Venezia in data 01.04.2020

Rep. n. [REDACTED] trascritta [REDACTED] in data 09.06.2020 al n. [REDACTED]/[REDACTED]

A favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] R.

Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**; Tribunale di Venezia in data [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] in data 12.12.2023 al n. [REDACTED]/4517 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED].

(Spese per la cancellazione: € 294,00)

6.2.3 **Altre iscrizioni:** 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:** non vi è gestione condominiale.**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:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Vista la tipologia dell'immobile nessuna spesa di gestione e nessuna spesa condominiale compete alle unità in questione.

**Millesimi di proprietà:** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /**Avvertenze ulteriori:** A seguito della richiesta di esistenza cause civili in corso a nome dell'esecutato, alla data del 13.09.2024 non risulta alcun procedimento in corso.**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare del bene oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale pari al metro quadrato che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.



**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. €. - 12.512,16
- Riduzione del valore del 10%, per vendita di una sola quota €. - 25.024,32
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. - 2.300,00
- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) €. - 400,00
- Giudizio di comoda divisibilità: NON DIVISIBILE

Costi di cancellazione oneri e formalità: **Lotto 01**

Tipologia	Costo
- Trascrizione pregiudizievole - Ordinanza di sequestro conservativo	€. 294,00

Totale costi di cancellazione: €. 294,00

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

- Valore dei beni di cui al Lotto 01, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (QUOTA 1/24): €. **8.738,03**
- Valore immobili opportunamente arrotondato **QUOTA 1/24** €. **8.700,00**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e SECONDO con scoperto esclusivo (Mapp.929 Sub.19)****Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente**

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

A seguito della verifica effettuata, consultando l'archivio della Regione Veneto ricerca APE in data 19.07.2024, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente alla unità immobiliare di cui al lotto 1. Costo per la sua predisposizione circa €.400,00 previa verifica del regolare funzionamento del generatore di calore.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto 1	€. 10.426,80

Giudizio di comoda divisibilità: Non è prevista l'ipotesi di comoda divisibilità.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- Allegato 1 - Certificati ufficio anagrafe.
- Allegato 2 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali.
- Allegato 3 - Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Venezia.
- Allegato 4 - Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato 5 - Documentazione fotografica.

Allegato 6 - Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su interrogazione contratti di locazione e comodati.  
Allegato 7 - Note Trascrizione Successioni (Provenienza)

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** L'unità oggetto della presente procedura non è soggetta ad imposta di registro; non è da considerarsi bene strumentale d'azienda.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	<b>01 - APPARTAMENTO AL P. TERRA E SECONDO CON SCOPERTO ESCLUSIVO (Mapp.929 Sub.19)</b>
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>1/24 di MIATELLO VALTER –</b> Proprietà per <b>1/24</b>
Identificativo catastale	Corpo APPARTAMENTO AL P. TERRA E SECONDO CON SCOPERTO ESCLUSIVO (Mapp.929 Sub.19): <u>Identificato al catasto Fabbricati : (APPARTAMENTO)</u> - <b>MIATELLO ANTONIO</b> n. a <b>MIATELLO (VE)</b> il <b>10/12/1951</b> c.f. <b>MIATELLO ANTONIO</b> - <b>MIATELLO ANTONIO</b> n. a <b>MIATELLO (VE)</b> il <b>10/12/1951</b> c.f. <b>MIATELLO ANTONIO</b> - <b>MIATELLO FEDERICO</b> n. a <b>CASTELFRANCO VENEZIA (VE)</b> il <b>10/12/1951</b> c.f. <b>MIATELLO FEDERICO</b> - <b>MIATELLO GISELE</b> n. a <b>MIATELLO (VE)</b> il <b>07/10/1951</b> c.f. <b>MIATELLO GISELE</b> - <b>MIATELLO ANTONIO</b> n. a <b>MIATELLO (VE)</b> il <b>08/09/1951</b> c.f. <b>MIATELLO ANTONIO</b> Prop. - <b>MIATELLO ANTONIO</b> n. a <b>MIATELLO (VE)</b> il <b>09/05/1968</b> c.f. <b>MIATELLO ANTONIO</b> Prop. - <b>MIATELLO ANTONIO</b> n. a <b>MIATELLO (VE)</b> il <b>09/09/1951</b> c.f. <b>MIATELLO ANTONIO</b> Prop. - <b>MIATELLO ANTONIO</b> n. a <b>VENEZIA (VE)</b> il <b>21/12/1972</b> c.f. <b>MIATELLO ANTONIO</b> Prop. 1/4 - <b>MIATELLO ANTONIO</b> n. a <b>MIATELLO (VE)</b> il <b>11/03/1962</b> c.f. <b>MIATELLO ANTONIO</b> Prop. - <b>MIATELLO VALTER</b> n. a <b>MIATELLO (VE)</b> il <b>06/12/1968</b> c.f. <b>MIATELLO VALTER</b> Prop. <b>1/24</b>  Comune <b>VENEZIA</b> , foglio <b>183</b> , particella <b>929</b> , subalterno <b>19</b> , indirizzo Via Bottenigo n°52, piano T-2, Zona Cens. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 326 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 280 m <sup>2</sup> , rendita €.927,79.
Valore	Valore più probabile di stima immobile di cui al <b>Lotto 01</b> , al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, considerato libero da persone e cose: <b>Valore quota 1/24 € . 8.700,00</b>

**Lotto: 02 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO (Mapp.929 Sub.16) CON GARAGE AL PIANO TERRA (Sub.17-Sub.18) E CON SCOPERTO PERTINENZIALE**

**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**

Si è provveduto alla verifica del ventennale in atti, redatto dal Notaio Dott. Filippo Querci della Rovere di Mestre datato 24.01.2024 e relativo aggiornamento del 19.09.2024.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**Risposta al secondo punto del quesito**

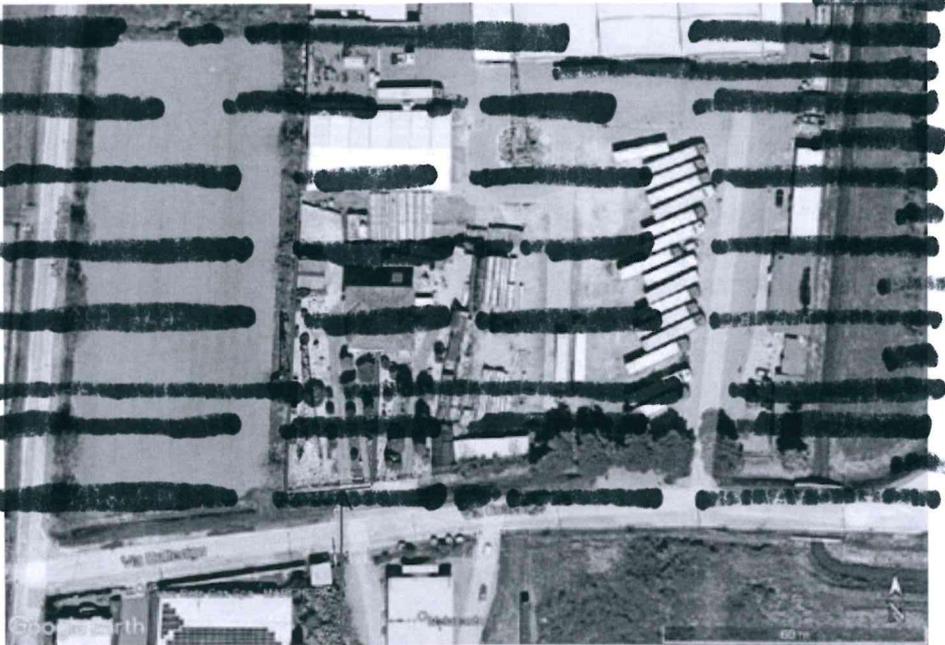
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:** [REDACTED] **Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Residenza:** [REDACTED] [REDACTED] (frazione [REDACTED])  
**Regime Patrimoniale:** libero - (vedasi Allegato n.1)

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**



LOTTO 2

Trattasi di appartamento a destinazione residenziale inserito in un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, suddiviso in due unità abitative di cui una con scoperto pertinenziale dove sono inseriti i due garage (Sub.17 e Sub.18) (LOTTO 2) al civico 54 e una con scoperto esclusivo (LOTTO 1) al civico 52.

Le unità immobiliari sono ubicate nella zona periferica di Marghera in Via Bottenigo n°54.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale, artigianale, residenziale con parcheggi insufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuole, chiesa, negozi, farmacia, ecc... .

**Caratteristiche zone limitrofe:** adiacente a zona produttiva e commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** Collegate alla città di Venezia

**Attrazioni storiche:** Collegate alla città di Venezia

**Principali collegamenti pubblici:** Statale 309 Romea di collegamento alla tangenziale a meno di un chilometro, ingresso autostradale per A/4 MILANO/TRIESTE a meno di due chilometri, autobus da e per il centro città .

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO (Mapp.929 Sub.16) CON GARAGE AL PIANO TERRA (Mapp.929 Sub.17 e Sub.18) e con scoperto pertinenziale. Abitazione di tipo civile [A3] sito in Venezia-Marghera, Via Bottenigo n.54.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/24 di [REDACTED] – Proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Via [REDACTED]  
(frazione [REDACTED]) – Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: /.

**Eventuali comproprietari:**

- [REDACTED] n.a [REDACTED] (PD) il 07/04/1931 c.f. GLNLMB31D47C743C Prop. 1/24
- [REDACTED] relativamente al mapp. 929 sub. 16 e sub. 17
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 01/04/1958 c.f. MTLNTN58D01199U Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 07/07/1954 c.f. MTLCTN54L47L199X Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (TV) il 03/10/1964 c.f. MTLFRCC61R23011R Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 05/10/1937 c.f. MTLFRCC61R23011R Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 18/09/1934 c.f. MTLBRN34P18L199I Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 04/05/1960 c.f. MTLFNC60E04L199M Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 21/12/1939 c.f. MTLMLK79T31736Z Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 31/04/1965 c.f. MTLRST05E511199C Prop. 1/24

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:**

- [REDACTED] n.a [REDACTED] (PD) il 07/04/1931 c.f. GLNLMB31D47C743C Dir. di abitazione 1/4.
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 01/04/1958 c.f. MTLNTN58D01199U Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 07/07/1954 c.f. MTLCTN54L47L199X Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (TV) il 03/10/1964 c.f. MTLFRCC61R23011R Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 05/10/1937 c.f. MTLFRCC61R23011R Prop. 2/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 18/09/1934 c.f. MTLBRN34P18L199I Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 04/05/1960 c.f. MTLFNC60E04L199M Prop. 1/24

Elabora. Da: CILAMANI MADIETI I A. Emesso Da: ABLIDABER C D A. N.C. CA. 9. Contatto: 02-6440240-024-7000741-0000-70000-9599

- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 20/09/1961 c.f. MTLMRA61P20L199U Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (VE) il 21/12/1979 c.f. MTLMLK79T2L1736Z Prop. 1/4
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 31/03/1965 c.f. MTLRST65C3L199C Prop. 1/24
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 06/12/1968 c.f. MTLVTR68T06C743T Prop. 1/24

Comune VENEZIA foglio 183, particella 929, subalterno 16, indirizzo Via Bottenigo n°54, piano T-1, Zona Cens. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie 271 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 269 m<sup>2</sup>, rendita €.1.123,11.

Ulteriori informazioni: 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. 109/2016).

Confini: l'appartamento confina da Nord in senso orario con scoperto pertinenziale comune ad altre unità, mapp.1724 altra ditta, mapp.929 sub.16 (Lotto 2), Via Bottenigo e scolo consortile. (vedasi Allegato n.2)

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

- [REDACTED] n.a [REDACTED]
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (PD) il 01/04/1958 c.f. MTLNIN58D0LL199U Prop. 1/12
- [REDACTED] n. [REDACTED] (PD) il 07/07/1954 c.f. MTLCTNE4L17L199Y Prop. 1/12
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (TV) il 23/10/1964 c.f. MTLFRC64R23C111R Prop. 1/12
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 05/10/1937 c.f. [REDACTED] Prop. 2/24
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 18/09/1934 c.f. MTLBRN34P18L199L Prop. 1/4
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 04/05/1960 c.f. MTLFNC60E04L199M Prop. 1/24
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 20/09/1961 c.f. MTLMRA61P20L199U Prop. 1/24
- [REDACTED] [REDACTED] (VE) il 21/12/1979 c.f. MTLMLK79T2L1736Z Prop. 1/4
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 31/03/1965 c.f. MTLRST65C3L199C Prop. 1/24
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 06/12/1968 c.f. MTLVTR68T06C743T Prop. 1/24

Comune VENEZIA foglio 183, particella 929, subalterno 17, indirizzo Via Bottenigo n°54, piano T, Zona Cens. 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 m<sup>2</sup> Superficie Catastale 36 m<sup>2</sup>, rendita €.166,30.

Ulteriori informazioni: 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. 109/2016)

Confini: Il garage confina da Nord in senso orario con scoperto comune, mapp.1724 altra ditta, mapp.929 sub.19 (Lotto 1), Via Bottenigo e scolo consortile. (vedasi Allegato n.2)

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 01/04/1958 c.f. MTLNIN58D0LL199U Prop. 1/12
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 07/07/1954 c.f. MTLCTNE4L17L199Y Prop. 1/12
- [REDACTED] [REDACTED] (TV) il 23/10/1964 c.f. MTLFRC64R23C111R Prop. 1/12
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 05/10/1937 c.f. [REDACTED] Prop. 2/24
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 18/09/1934 c.f. MTLBRN34P18L199L Prop. 1/4
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 04/05/1960 c.f. MTLFNC60E04L199M Prop. 1/24
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 20/09/1961 c.f. MTLMRA61P20L199U Prop. 1/24
- [REDACTED] [REDACTED] (VE) il 21/12/1979 c.f. MTLMLK79T2L1736Z Prop. 1/4
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 31/03/1965 c.f. MTLRST65C3L199C Prop. 1/24
- [REDACTED] [REDACTED] (PD) il 06/12/1968 c.f. MTLVTR68T06C743T Prop. 1/24

Edicom Finance srl - Via S. Maria della Salute, 1550 - 30131 Venezia (VE) - Tel. +39 041 2000000 - Fax +39 041 2000001 - Email: info@edicomfinance.it



Oggetto: Domanda di Permesso di Costruire ex. artt.23c 1 – 2 7 installazione deposito gpl interrato  
Presentazione in data 15/05/2005 al n. di prot. 453322  
NOTE: Parere di conformità da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. di Venezia  
Prot.14680/2006

Numero pratica: : 7167/2013 (LOTTO 2)  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: CIA IN SANATORIA  
Per lavori: Mantenimento manufatti prefabbricati e arredi da giardino.  
Oggetto: C.i.l.a. in sanatoria per pergolato e arredi da giardino vari  
Presentazione in data 29/10/2013 al n. di prot. 469688.

Numero pratica: 541599/2013 (LOTTO 2)  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: RAPPORTO EDILIZIA PRIVATA  
Oggetto: installazione di pergolato in cls e arredi da giardino (caminetto, fontana , capitello, statue)  
NOTE: Data di avvio accertamento 04/12/2013 al n. di prot.541599.

Numero pratica: 14715/00/M (LOTTO 1 e LOTTO 2)  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/1985 Art.31  
Oggetto: Concessione in Sanatoria.  
Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 20367.  
Rilascio in data 23/06/2010 al n. di prot. 280043.  
Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

Da quanto rilevato sommariamente a campione nel corso del sopralluogo, limitatamente alle unità immobiliari di cui al Lotto 2, NON sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato legittimo (Condono Edilizio pratica n°14715/00/M) e comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

**Oneri Totali: 0,00**

NOTE: si precisa, altresì:

- che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) dell'intero mappale 929, nonché dell'intero edificio;
- che non è stata rilevata la posizione planimetrica dell'edificio sul mappale 929, nonché degli altri edifici posti sui mappali limitrofi rispetto alle recinzioni esistenti, alle strade e/o ai confini catastali;
- che non è stato eseguito alcun riconfinamento del mappale 929 in quanto non richiesto dal quesito posto e pertanto la posizione delle recinzioni potrebbe non corrispondere con quella dei confini catastali;
- che la morfologia urbana complessiva della zona (sede comunale, lotti privati, percorsi vari, fossi, ecc.) potrebbe avere subito modifiche, anche sostanziali, rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali presenti sui progetti autorizzativi sopra citati;
- che ulteriori valutazioni tecniche relative alla comparazione tra quanto presente negli elaborati grafici legittimanti sopra indicati e lo stato dei luoghi potranno essere effettuate esclusivamente a seguito dell'esecuzione di un rilievo metrico di dettaglio ad opera del futuro aggiudicatario dei beni;
- che per quanto sopra detto, gli ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali e successivi ripristini e/o per ulteriori pratiche edilizie/verifiche aggiuntive, ecc. connesse ad altre problematiche edilizie eventualmente riscontrabili sia per le due unità immobiliari oggetto di perizia, che complessivamente per l'intero fabbricato, non risultano allo stato tecnicamente

determinabili e conseguentemente non sono state quantificate dallo scrivente C.T.U. in perizia.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Regolatore Generale
<b>In forza della delibera:</b>	Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008.
<b>Zona omogenea:</b>	“Zona Territoriale Omogenea di tipo E, di produzione agricola - sottozona E3.1 ad elevato frazionamento fondiario”, in Zona Agricola Urbanizzata con Ambiti di Riordino. Inoltre il mappale risulta interessato dalla “Zona Produttiva - Attività Produttive in sede impropria da trasferire”.
<b>Norme tecniche di attuazione</b>	<p>Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 27-37-39-40-43-44-45-61-68-69-70-71-73-78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.</p> <p>Il mappale non rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017, così come individuati dalla Variante al P.A.T. approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.</p> <p>Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii.</p> <p>Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica con la condizione G – Aree con corpi idrici ricettori in trasformazione P.to Vallone-Moranzani artt. 15 e 16 delle N.T. del P.A.T..</p> <p>Tale ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitazione per la realizzazione di impianti eolici con specifica valutazione E.N.A.C. (art. 711);</li> <li>- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m. (art. 707 c. 1,2,3,4);</li> <li>- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art.711).</li> </ul> <p>Il mappale ricade per la maggior parte nella fascia di rispetto degli elettrodotti individuata ai sensi del D.P.C.M. del 08/07/2003, (linea Aerea – proprietà TERNA 132 Kv) e risulta parzialmente compreso nella "Fascia di rispetto stradale" di cui il D.M. n. 1404 del 01/04/1968, come integrato dal D. Lgs. 30/04/1992 n. 285.</p> <p>Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III</p>



- **MATELO DRESA** n. a **COMBIOLO (BO)** il **17/02/2018** c.f. **MILITANOSSOCISTU1996 P. 10/24**

Superficie complessiva di circa mq. **311,80**

E' posto al piano: Terra e Primo con vano scala di collegamento esclusivo dell'unità.

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e dichiarato abitabile come da certificato di Abitabilità il 01.03.1968 (Allegato n.3)

L'Appartamento ha un'altezza utile interna di circa ml.2,35 al P.T e ml.2,80 al P.1°.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n.3.

Stato di manutenzione generale: normale.

*Condizioni generali dell'immobile:* l'unità abitativa è posta al piano terra e primo, ultimata nel 1968 come da dichiarazione di Abitabilità.

Da quanto desunto dalla documentazione fotografica acquisita e da quello che ho potuto visionare nel corso del sopralluogo, il fabbricato ha struttura in c.a. e laterizio con copertura del tipo a padiglione con sovrastanti coppi di laterizio; esternamente il fabbricato è intonacato e dipinto.

Il percorso pedonale, carraio ed il marciapiede è pavimentato con porfido il rimanente scoperto è parte adibito a verde e parte ad area di manovra in ghiaio.

In generale esternamente il fabbricato, si presenta in discreto stato di manutenzione.

*(vedasi documentazione fotografica allegato n.5).*

#### APPARTAMENTO (Mapp.929 Sub16)

L'accesso all'appartamento avviene sia dal piano terra attraverso il locale ad uso taverna con serramento in alluminio e vetro che dalla scala esterna posta a sud, attraverso l'ingresso-vano scala, con pavimentazione in marmo.

Il piano terra, è suddiviso in più locali con altezza ml.2,35 adibiti a taverna, cucina, disimpegno, w.c., studio attualmente usato come salotto con porticato chiuso, e ripostiglio sottoscala. Attraverso una scala interna posizionata sul locale studio, si accede al vano scala che collega il piano primo dove troviamo un disimpegno, una cucina, in ampio soggiorno con poggiolo coperto (veranda) dal quale si accede anche dalla cucina, un corridoio, tre camere, due bagni di cui uno con anti-bagno e un poggiolo esterno. Esternamente sul fronte nord troviamo il locale caldaia con accesso solo dall'esterno.

Tutto il piano terra è pavimentato con piastrelle di ceramica ad eccezione dei locali taverna e studio pavimentati con laminato, mentre il piano primo ha pavimento in marmo di vari colori, ad eccezione della cucina e dei bagni che ha pavimento in ceramica; la veranda-poggiolo e il poggiolo esterno ad ovest ha pavimento in gres di ceramica tipico degli anni '70.

I serramenti esterni del piano terra sono in alluminio, senza vetrocamera e la finestra posta a nord è dotata anche di inferriata. Per quanto riguarda i serramenti esterni del piano primo, sono realizzati in legno senza vetrocamera dotati di avvolgibili in plastica colore marrone e controfinestre in alluminio anodizzato degli anni '70; la finestra del bagno posta a nord è dotata anche di inferriata.

Le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso all'appartamento è in legno no blindato. Per quanto riguarda le finiture delle pareti interne, tutti i locali hanno finitura al civile con dipintura lavabile colore bianco, ad eccezione della taverna, che ha rivestimento in perline di legno.

L'unità è dotata degli impianti idrico, elettrico, riscaldamento con radiatori con caldaia a gpl. E' presente uno split per l'aria condizionata posizionato nel corridoio del reparto notte. Tutti gli impianti sono dell'epoca di costruzione dell'edificio e per quanto riguarda la regolarità degli impianti sopra citati, non mi è stata fornita alcuna dichiarazione/certificazione.

#### GARAGE (Mapp.929 Sub17)

Il garage è un corpo distaccato dall'abitazione con accesso pedonale e carraio come per l'abitazione.

La struttura è in tubolari di ferro con tamponamento e copertura in lamiera; sopra la copertura in lamiera è presente anche una ulteriore copertura in eternit.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica ed i basculanti di accesso sono sempre in lamiera.





**Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA PRIMO (Mapp.929 Sub.16) CON GARAGE AL PIANO TERRA (Mapp.929 Sub.17 e Sub.18) E CON SCOPERTO PERTINENZIALE.**

Abitazione di tipo economico [A3] sita in MARGHERA - VENEZIA (VE), Bottenigo n°54

Per quanto accertato in sede di sopralluogo assieme al custode giudiziario, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta occupata dalla moglie del Sig. [REDACTED] non presente al momento del sopralluogo; di fatto, l'accesso al lotto in questione è stato permesso dal [REDACTED] in quanto possessore delle chiavi.

A seguito interrogazione fatta presso l'Ag.E. di Venezia alla data del 01.10.2024 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto di esecuzione.

(vedasi allegato n.6)

### 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:* Nessuna.

6.2.2 *Pignoramenti:*

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del Tribunale di Venezia in data 01.04.2020

Rep. n.906/2019 trascritta a Venezia in data 05.06.2020 al n. 14159/5722

A favore di [REDACTED], [REDACTED] ORSINI, [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED].

Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA; Tribunale di Venezia in data

10.10.2023 Rep. n.1170/23 ANNOTATA in data 12.12.2023 al n. 42201/4517 a favore di

[REDACTED], [REDACTED] ORSINI, [REDACTED] FRANCO, [REDACTED] contro [REDACTED] R.

(Spese per la cancellazione: € 294,00)

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:** non vi è gestione condominiale

**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:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Vista la tipologia dell'immobile nessuna spesa di gestione e nessuna spesa condominiale compete alle unità in questione.

**Millesimi di proprietà:** /

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

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

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito della richiesta di esistenza cause civili in corso a nome dell'esecutato, alla data del 13.09.2024 non risulta alcun procedimento in corso.

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1. Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare del bene oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale pari al metro quadrato che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, esaminati i luoghi di causa, considerata la consistenza e la condizione del bene in oggetto di perizia, la sua vetustà, lo stato di conservazione, il suo orientamento e la sua ubicazione all'interno dell'intero territorio comunale e rispetto alle principali vie di comunicazione; nonché valutata la localizzazione rispetto ai comuni limitrofi; preso atto della condizione urbanistico-edilizia e di diritto e paragonato quanto oggetto di esecuzione con altri immobili con caratteristiche simili compravenduti sia nella medesima zona che in altre limitrofe, nonché opportunamente considerati e valutati anche i valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia (anche per zone limitrofe) e soprattutto analizzando le vendite di immobili simili nella zona nell'ultimo triennio.

Le indagini hanno permesso di rilevare transazioni concluse negli ultimi tre anni aventi ad oggetto immobili quasi simili nelle vicinanze e in condizioni analoghe a quella in questione, nell'ordine:

- anno 2022, Venezia, Sup. mq.87,70, prezzo €.85.500,00 – Prezzo medio/mq. 974,91.
- anno 2023, Venezia, Sup. mq.122,50, prezzo 105.000,00 – Prezzo medio/mq. 857,14.
- Valutazione OMI Comune di Venezia, Suburbana Marghera, anno 2023 semestre 2, Abitazioni valore medio €/mq: 1.050,00

Da qui si ottiene il prezzo medio a metro quadrato di €.960,68 arrotondato a €.960,00.  
Per quanto riguarda il box in lamiera, viene valutato a corpo.

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Valori OMI Agenzia delle Entrate,

Valori tratti dalla consultazione dei valori di immobili dichiarati.

Assunzioni/riserve limitative: si è valutato l'immobile per quanto visivamente constatabile, la valutazione non comprende indagini ambientali del suolo e sotto suolo, verifiche statiche dell'intero edificio o quant'altro per le quali ci si riserva eventuale approfondimento e



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

- Valore dei beni di cui al **Lotto 02**, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (QUOTA 1/24): €. 9.808,73
- Valore immobili opportunamente arrotondato **QUOTA 1/24** €. 9.800,00

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

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO (Mapp.929 Sub.16) CON GARAGE AL PIANO TERRA (Mapp.929 Sub.17 e Sub.18) E CON SCOPERTO PERTINENZIALE.**

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON Presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

A seguito della verifica effettuata, consultando l'archivio della Regione Veneto ricerca ARE in data 19.07.2024, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente alla unità immobiliare di cui al lotto 2. Costo per la sua predisposizione circa €400,00 previa verifica del regolare funzionamento del generatore di calore.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto 2	€. 11.573,70

Giudizio di comoda divisibilità: Non è prevista l'ipotesi di comoda divisibilità.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- Allegato 1 - Certificato ufficio anagrafe.
- Allegato 2 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali.
- Allegato 3 - Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Venezia.
- Allegato 4 - Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato 5 - Documentazione fotografica
- Allegato 6 - Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su interrogazione contratti di locazione e comodati.
- Allegato 7 - Note Trascrizione Successioni (Provenienza)

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Le unità oggetto della presente procedura non sono soggette ad imposta di registro; non sono da considerarsi beni strumentali d'azienda.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	<b>02 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO (Mapp.929 Sub.16) CON GARAGE AL PIANO TERRA (Mapp.929 Sub.17 e Sub.18) E CON SCOPERTO PERTINENZIALE.</b>
Diritto reale staggito e	<b>1/24</b>

Quota proprietà	Proprietà per 1/24
Identificativo catastale	Corpo APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO (Mapp.929 Sub.16) CON GARAGE AL PIANO TERRA (Mapp.929 Sub.17 e Sub.18) e con scoperto pertinenziale.
	<p><b>Identificato al catasto Fabbricati : (APPARTAMENTO)</b></p>
	<p>- [REDACTED] n.a [REDACTED] (CITADELLA IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (CASTELFRANCO VENETO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (VENEZIA IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (CITADELLA IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p>
	<p><b>Prop. 1/24</b></p>
	<p>Comune <b>VENEZIA</b> foglio <b>183</b>, particella <b>929</b>, subalterno <b>16</b>, indirizzo Via Bottenigo n°54, piano T-1, Zona Cens. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie 271 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 269 m<sup>2</sup> , rendita €1.123,11.</p>
	<p><b>Identificato al catasto Fabbricati : (GARAGE)</b></p>
	<p>- [REDACTED] n.a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (CASTELFRANCO VENETO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (VENEZIA IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (COMBOLO IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Prop.</p> <p>- [REDACTED] n. a [REDACTED] (CITADELLA IPD) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p>

Elemento Doc: C:\M\ANII MADISTE\1\_A\_Esecuzione Doc: ABIBADECS D A NIC CA 2 Società: 920-90-04-700974-000-70000-2509

