

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

Promossa da: **CONDOMINIO**

Contro:

**N° Gen. Rep. 124/2024**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2025 ore 11:40

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



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

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Francesco Abbruscato  
**Codice fiscale:** BBRFNC58A13L736I  
**Studio in:** Via Frassinelli 5 - 30030 Maerne di Martellago  
**Telefono:** 041640067  
**Email:** info.gaaag@gmail.com  
**Pec:** francesco.abbruscato@archiworldpec.it

## Sommario

1. Premessa – Riassunto Perizia
2. Elenco quesiti
3. Quesito 1: rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567 – Il comma CPC
4. Quesito 2: Generalità dell'esecutato
5. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura
6. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni
7. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili
8. Quesito 6: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni
9. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali
10. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni
11. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile
12. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa
13. Quesito 10: Elenco allegati
14. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni
15. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta

## Premessa

Su incarico del G.E. Dott.ssa Sara Pitinari il sottoscritto perito veniva nominato CTU in data 22/07/2024 nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 124/2024, promossa dal Condominio Raffaello ubicato in Marcon (VE) – Via Raffaello Sanzio, 10/16 c.f. tro

In data 29/07/2024 prestava giuramento in via telematica.

La procedura di pignoramento in epigrafe riguarda un immobile sito nel Comune di Marcon (VE).

In data 07/08/2024 il sottoscritto CTU, come avvisato con raccomandata inviata dal Delegato Dott. Marco Voltolina, si recava sul posto ed effettuava sopralluogo nei beni oggetto di valutazione eseguendo, nell'occasione, rilievo metrico di riscontro e rilievo fotografico dell'unità immobiliare sita in MARCON (VE) – Via Raffaello Sanzio, civ. 10.

## Riassunto Perizia

### APPARTAMENTO

Foglio 13, particella 52, subalterno 45, indirizzo VIA RAFFAELLO SANZIO 10, piano T - 1, comune MARCON (VE), categoria A/3, classe 6, superficie 94, rendita € 426,08

### GARAGE

Foglio 13, particella 52, subalterno 31, indirizzo VIA RAFFAELLO SANZIO 10, piano TERRA, comune MARCON (VE), categoria C/6, classe 6, superficie 18, rendita € 51,13

I beni sono stati pignorati per la quota di piena proprietà: appartamento in condominio posto al piano primo e garage posto al piano terra, comprese le parti condominiali.

**Bene:** Via Raffaello Sanzio 10 - Marcon (VE) - 30020

**Descrizione generica:** La zona in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è posta nell'area Sud del territorio di Marcon, quasi a confine con l'area artigianale e commerciale che limita il territorio comunale confinante con l'area urbanistica del Comune di Venezia

**Identificativo Lotto:** 001

**Corpo Appartamento:** Marcon (VE) CAP: 30020, VIA RAFFAELLO 10

### Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

### Eventuali comproprietari:

di

Cod. Fiscale:

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva

; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 07/08/2009 ai nn. 29090/6311

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 22/05/2024 ai nn. 17067/12793;

**Corpo Garage:** Marcon (VE) CAP: 30020, VIA RAFFAELLO SANZIO 10

### Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

:

### Eventuali comproprietari:

1/2 di

Cod. Fiscale:

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva 28/07/2034 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 07/08/2009 ai nn. 29090/6311

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 22/05/2024 ai nn. 17067/12793;

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€97.921,00**

**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**

Visti gli atti di causa, tutto ciò premesso e provveduto agli opportuni accertamenti documentali presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Venezia - Catasto Terreni/Fabbricati, Comune di Marcon - Settore Anagrafe e Stato Civile, Demografici, Settori Edilizia Privata ed Urbanistica), il sottoscritto perito dà, di seguito, risposta ai quesiti posti.

**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 proprietari** - 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 esplicitando 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile; nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

**Beni in Marcon (VE)**  
Via Raffaello Sanzio 10

**Lotto: 001**

**Appartamento al piano primo del condominio**

**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**

Il CTU ha preso visione della relazione ventennale ex art. 567 del c.p.c. redatta da

Il CTU ha preso visione presso la Conservatoria di Venezia dell'elenco delle formalità. Il CTU ha ricevuto a mezzo mail in data 30/07/2024 copia dell'atto di provenienza

**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:**

Residenza:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Risulta

**Esecutato/i:**

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Marcon e nell'area della Città Metropolitana di Venezia. Il Comune conta ad oggi circa 18.000 abitanti. Dopo un periodo di abbandono risalente agli anni 50 del secolo scorso, il Comune ha visto una consistente ripresa diventando una alternativa abitativa a chi, per motivi di lavoro, fa riferimento all'area della Città Metropolitana di Venezia. Un buon collegamento viario e una particolare attenzione alla conservazione dell'ambiente naturale ha riqualificato e incentivato la richiesta abitativa.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Campagna veneta.

**Attrazioni storiche:** Città di Venezia

**Principali collegamenti pubblici:** Bus Venezia 19 Km, Bus Aeroporto 10 Km



**Identificativo corpo:** Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Marcon (VE) CAP: 30020, VIA RAFFAELLO 10

**Quota e tipologia del diritto**

debitore:

... - Ulteriori informazioni sul

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** 1.

45, indirizzo VIA RAFFAELLO SANZIO 10, piano T - 1, comune MARCON, categoria A/3, classe 6,

superficie 94, rendita € 426,08

Derivante da: Atto n. 17884.1/2009 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 10/08/2009 - Pubblico ufficiale (VE) Repertorio n. 121124 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17884.1/2009 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 10/08/2009

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo:** Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Marcon (VE) CAP: 30020, VIA RAFFAELLO SANZIO 10

**Quota e tipologia del diritto**

Ulteriori informazioni sul debitore:

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

6, superficie 18, rendita € 51,13

Derivante da: Atto (VE) Repertorio n. 121124 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17884.1/2009 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 10/08/2009

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2024

Dati identificativi: Comune di MARCON (E936) (VE)  
Foglio 13 Particella 52 Subalterno 31

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di MARCON (E936) (VE)  
Foglio 13 Particella 52

Classamento:  
Rendita: Euro 51,13  
Categoria C/6<sup>ni</sup>, Classe 6, Consistenza 16 m<sup>3</sup>  
Foglio 13 Particella 52 Subalterno 31  
Indirizzo: VIA RAFFAELLO SANZIO n. 10 Piano T  
Dati di superficie: Totale: 22 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

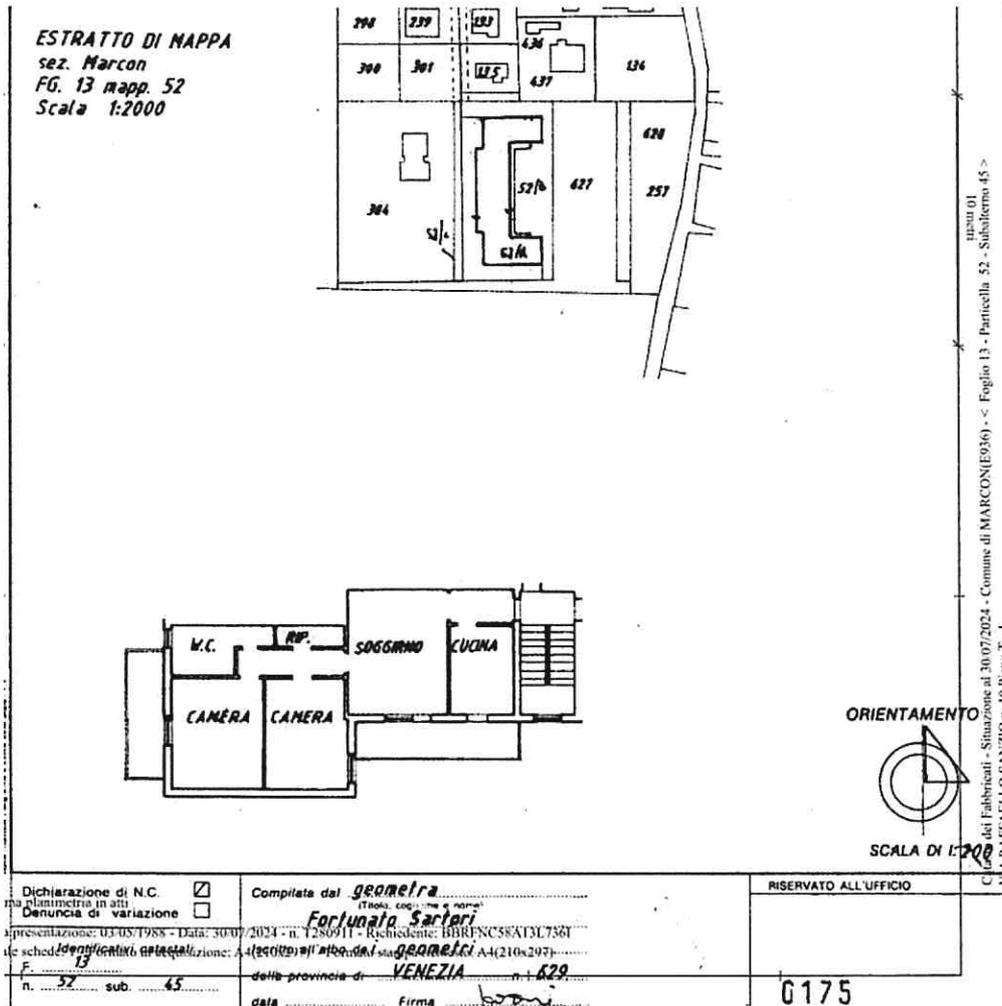
Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/07/2024

Dati identificativi: Comune di MARCON (E936) (VE)  
Foglio 13 Particella 52 Subalterno 45

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di MARCON (E936) (VE)  
Foglio 13 Particella 52

Classamento:  
Rendita: Euro 426,08  
Categoria A/3<sup>ni</sup>, Classe 6, Consistenza 5,5 vani  
Foglio 13 Particella 52 Subalterno 45  
Indirizzo: VIA RAFFAELLO SANZIO n. 10 Piano T - 1  
Dati di superficie: Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>1)</sup>: 89 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali



### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:** A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Marcon è stato possibile prendere visione degli atti legittimanti la realizzazione del condominio al cui interno è collocato il bene oggetto di stima:

Numero pratica: 1388

Intestazione: CONSORZIO TRE PONTI S.R.L.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1987 al n. di prot. 1388

Abitabilità/agibilità in data 24/02/1989 al n. di prot. 56/88

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento - Garage

Numero pratica: 1521

Intestazione: CONSORZIO TRE PONTI S.R.L.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/01/1988 al n. di prot. 1521  
Abitabilità/agibilità in data 24/02/1989 al n. di prot. 56/88

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Garage**

Numero pratica: 1619  
Intestazione: CONSORZIO TRE PONTI S.R.L.  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 22/07/1988 al n. di prot. 1619  
Abitabilità/agibilità in data 24/02/1989 al n. di prot. 56/88

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Garage**

Numero pratica: 1694  
Intestazione: CONSORZIO TRE PONTI S.R.L.  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 30/11/1988 al n. di prot. 1694  
Abitabilità/agibilità in data 24/02/1989 al n. di prot. 56/88

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Garage**

Numero pratica: 56/88  
Intestazione: CONSORZIO TRE PONTI S.R.L.  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE  
Oggetto: Certificato di agibilità  
Rilascio in data 24/02/1989 al n. di prot. 56/88

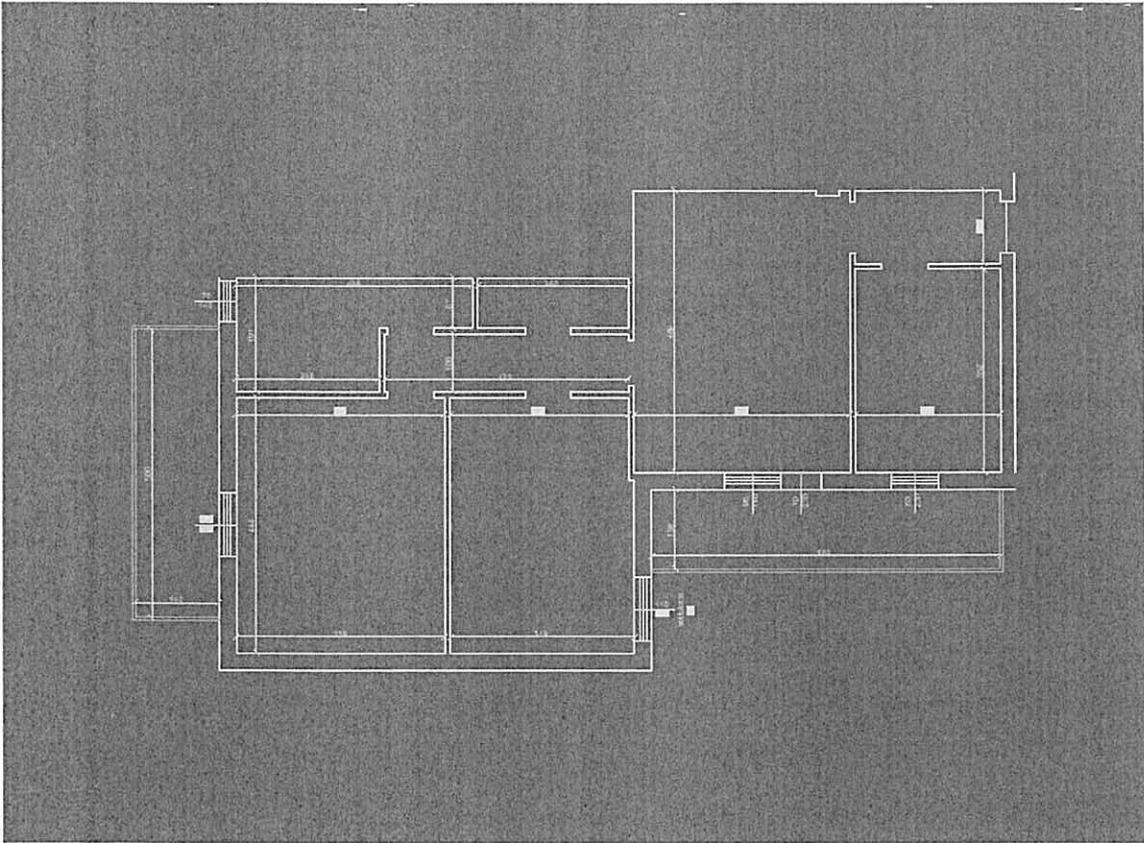
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Garage**

Numero pratica: 914  
Intestazione: CONSORZIO TRE PONTI S.R.L.  
Tipo pratica: Denuncia opere in conglomerato cementizio armato  
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE  
Oggetto: Deposito C.A.  
Presentazione in data 08/04/1987 al n. di prot. 914

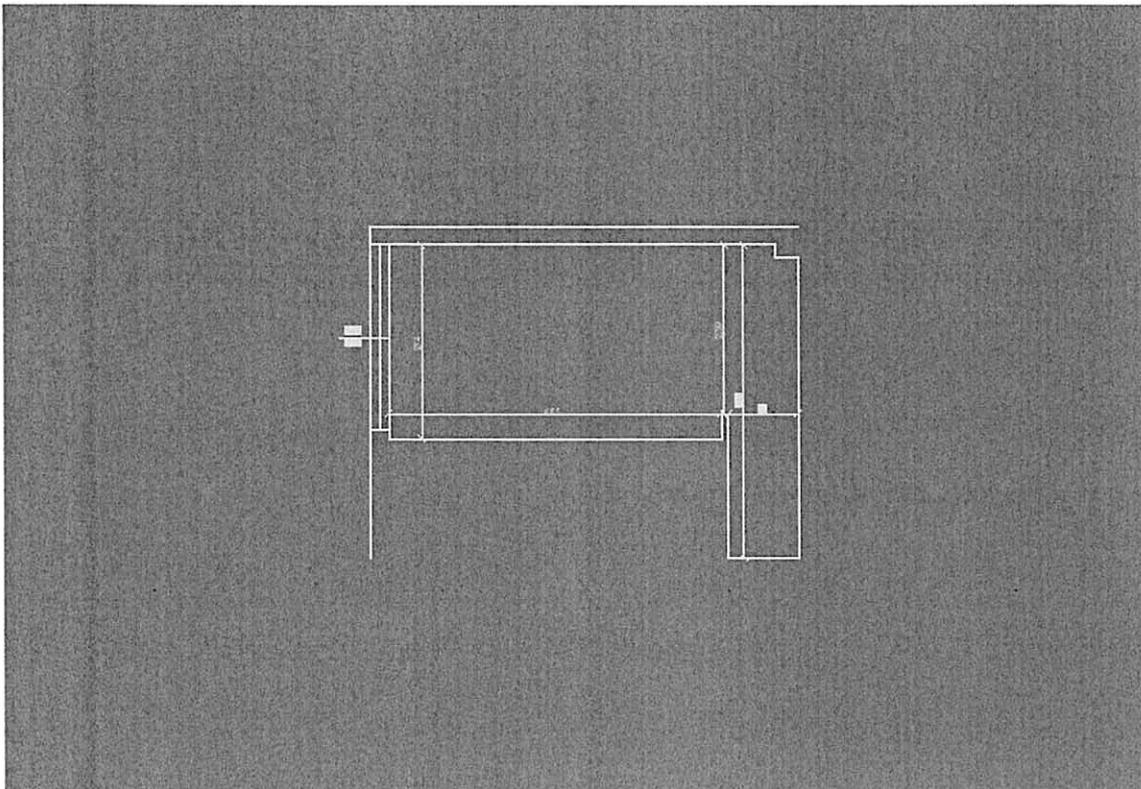
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Garage**

Numero pratica: 3453  
Intestazione: CONSORZIO TRE PONTI S.R.L.  
Tipo pratica: Collaudo statico  
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE  
Oggetto: Collaudo statico  
Presentazione in data 29/06/1988 al n. di prot. 994

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Garage**



RILIEVO STRUMENTALE EFFETTUATO DURANTE IL SOPRALLUOGO DEL 07/08/2024



**4.1.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

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

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. del Veneto n. 3663 del 17/11/2000 ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. 61/85
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Con deliberazione di Consiglio n. 38 del 30/04/2004, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 19788 in data 30/07/2004, acquisita agli atti della Regione in data 30.07.2004 con prot. 518480 ed integrata con nota n. 22668 in data 07/09/2004, acquisita agli atti della Regione in data 09.09.2004 con prot. 592348 ed integrata nuovamente con nota n. 25644 in data 07/10/2004, acquisita agli atti della Regione in data 14.10.2004 con prot. 670844
<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

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

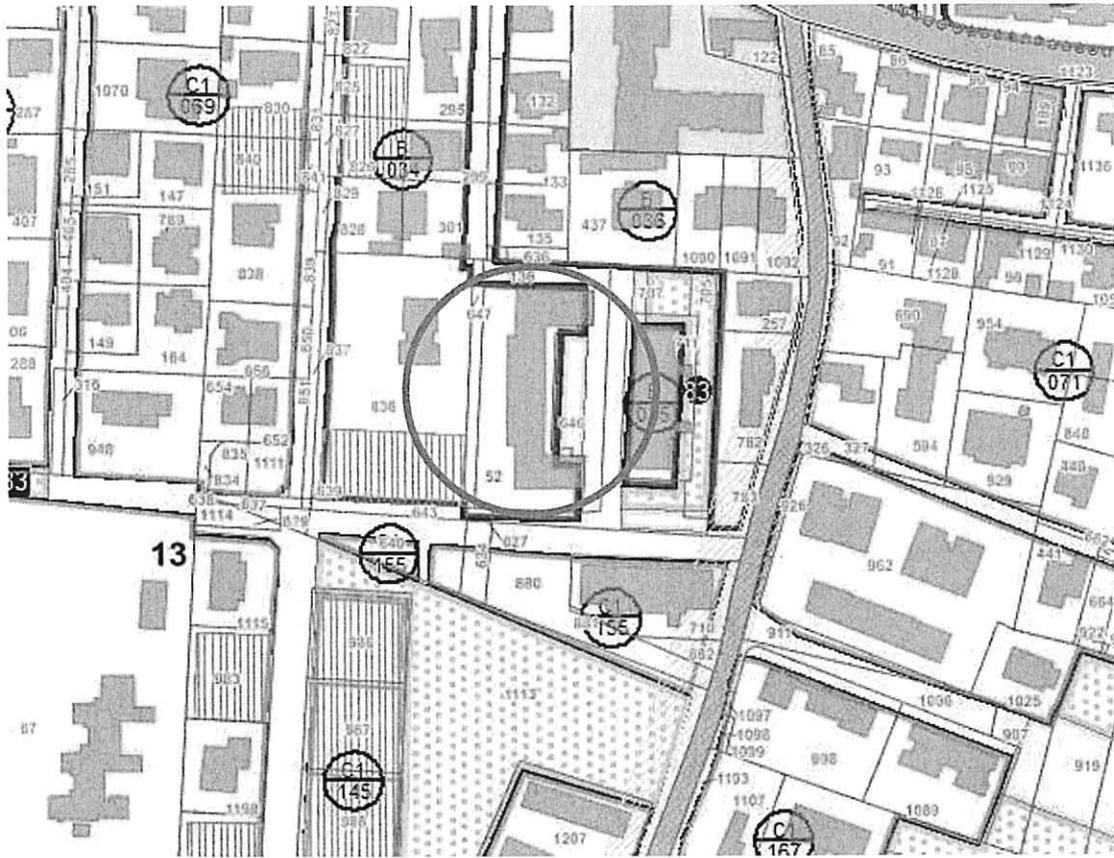
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. del Veneto n. 3663 del 17/11/2000 ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. 61/85
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Con deliberazione di Consiglio n. 38 del 30/04/2004, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 19788 in data 30/07/2004, acquisita agli atti della Regione in data 30.07.2004 con prot. 518480 ed integrata con nota n. 22668 in data 07/09/2004, acquisita agli atti della Regione in data 09.09.2004 con prot. 592348 ed integrata nuovamente con nota n. 25644 in data 07/10/2004, acquisita agli atti della Regione in data 14.10.2004 con prot. 670844
<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

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage



ESTRATTO PIANO REGOLATORE – PIANO DEGLI INTERVENTI



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento**

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di un complesso condominiale. Dall'ingresso, posto sul vano scale condominiale, si accede ad un piccolo corridoio su cui si affaccia la porta della cucina di superficie 3,06 mq. La cucina ha una superficie di 8,80 mq. ed ha una porta finestra che conduce ad una ampia terrazza di 8,30 mq. Sempre dal corridoio d'ingresso si accede al soggiorno di 19,26 mq. con porta finestra di accesso alla terrazza posta a sud. Dal soggiorno si accede ad un corridoio di disbrigo della zona notte. Dal corridoio di 4,22 mq. si accede alle due camere: la prima, matrimoniale di 14,02 mq. la seconda, sempre matrimoniale di 15,94 mq. Dalla seconda camera si accede alla terrazza posta a ovest di 7,00 mq. Sempre dal disbrigo si accede al bagno di 6,25 mq. ed ad un ripostiglio di 2,26mq.

Le finiture e i materiali sono di normale qualità, segnati dalla vetustà del tempo. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di gres formato 30X30 ad eccezione delle due camere da letto che sono rifinite con un parquet in legno. I serramenti interni sono in legno tamburato mentre i serramenti esterni son in legno e vetro camera. Le persiane sono in plastica.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è a termosifoni in alluminio e caldaia non a condensazione. L'impianto elettrico si presenta in discrete condizioni, è presente un quadro generale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

azioni sul debitore:

Riservato

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

Co

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,31**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1987 e il 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68 m

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso residenziale ha già superato i quarant'anni. Pur non presentando segni particolari di cedimenti o fessurazioni, i materiali si presentano con una accentuata vetustà. L'intero complesso è stato realizzato come edilizia popolare di conseguenza senza tanto investire in qualità nelle finiture.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il CTU dopo aver eseguito un rilievo metrico di verifica dei beni ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico. I conteggi, in forma analitica, sono riportati nella sottostante tabella "Superfici reali ed equivalenti" relativa agli immobili del Lotto Unico. Le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati, previa verifica metrico-strumentale delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e

delle forometrie interne ed esterne. Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ed interni e al 50% dei muri divisorii con altre unità, applicando anche opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) per le superfici accessorie (quali garage, locali accessori e di servizio, balconi/terrazze, portici, sottotetti etc.). Il prezzo unitario è stato determinato dall'analisi delle vendite ricavate dalle agenzie immobiliari della zona parametrando immobili simili.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso	sup lorda di pavimento	10.38	3,86	1,00	3,86	€ 1.386,00
Cucina	sup lorda di pavimento	27.81	10,34	1,00	10,34	€ 1.386,00
Salotto	sup lorda di pavimento	54.88	20,40	1,00	20,40	€ 1.386,00
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	8.5	3,16	1,00	3,16	€ 1.386,00
Bagno	sup lorda di pavimento	22.25	8,27	1,00	8,27	€ 1.386,00
Corridoio	sup lorda di pavimento	12.78	4,75	1,00	4,75	€ 1.386,00
Camera 1	sup lorda di pavimento	41.32	15,36	1,00	15,36	€ 1.386,00
camera	sup lorda di pavimento	50.76	18,87	1,00	18,87	€ 1.386,00
Poggiolo 1	sup lorda di pavimento	0	8,30	0,25	2,08	€ 1.386,00

Poggiolo 2	sup lorda di pavimento	0	7,00	0,25	1,75	€ 1.386,00
<hr/>						
			<b>100,31</b>		<b>88,84</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: MARCON

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1350

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Garage**

Trattasi di un vano a destinazione garage posto al piano terra del fabbricato. Internamente lo spazio risulta diviso in due ambiti: il primo di m 4,65X2,74 m il secondo posto sul fondo del garage a destinazione magazzino di dimensioni 4,42X0,98 m.

Il garage non ha finestrate e usufruisce di un unico accesso dall'esterno attraverso un basculante in lamiera. E' dotato di impianto elettrico esterno alle murature.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Il diritto di proprietà è costituito da un unico diritto di proprietà di cui al punto Garage

124  
34

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,26**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1987 e il 1988

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,44

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso residenziale ha già superato i quarant'anni. Pur non presentando segni particolari di cedimenti o fessurazioni, i materiali si presentano con una accentuata vetustà. L'intero complesso è stato realizzato come edilizia popolare di conseguenza senza tanto investire in qualità nelle finiture.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	42.11	17,26	0,50	8,63	€ 1.386,00
			<b>17,26</b>		<b>8,63</b>	

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ di atto di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_; trascritto a UFFICIO TERRITORIO DI VENEZIA, \_\_\_\_\_.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ za  
 di atto di compravendita; trascritto a UFFICIO TERRITORIO DI VENEZIA, \_\_\_\_\_ in.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ gi (attuale/i  
 proprietario/i). In forza di atto di \_\_\_\_\_ TERRITORIO DI VENEZIA, in data \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ di  
 compravendita; trascritto a \_\_\_\_\_ in data 09/09/2008, al nr. 11500/7003.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ za  
 di atto di compravendita; trasc

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ a  
 \_\_\_\_\_ i forza \_\_\_\_\_ a

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage**

**Identificativo corpo: Appartamento**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Marcon (VE), VIA RAFFAELLO 10 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile è occupato \_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_

**Identificativo corpo: Garage**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Marcon (VE), VIA RAFFAELLO SANZIO 10 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva 28/07/2034 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (DI)  
 MUTUO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ;  
 Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 07/08/2009 ai nn.  
 29090/6311  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

- Ipoteca volontaria attiva \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ /ID; Derivante da: \_\_\_\_\_  
 Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ;  
 Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 07/08/2009 ai nn.  
 29090/6311  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

**6.2.2 Pignoramenti:**

- A favore della massa di \_\_\_\_\_  
 Derivante da: \_\_\_\_\_  
 Provinciale di VENEZIA - Territorio in data 07/08/2009 ai nn. 29090/6311  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

- A favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_  
 Derivante da: \_\_\_\_\_  
 Provinciale di \_\_\_\_\_  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

**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:** alla data del 07/10/2024 gli esecutati dovevano € 4.680,01 di spese condominiali per l'esercizio ordinario "2024" del Condominio Raffaello.

**Identificativo corpo: Appartamento**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Marcon (VE), VIA RAFFAELLO SANZIO 10

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'importo annuo delle spese di gestione ordinaria è di 4680,01 €.

**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:** 4.680,01. Spese condominiali esercizio ordinario 2024

**Millesimi di proprietà:** 35,29

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'unità immobiliare in oggetto è collocata al piano primo del complesso condominiale privo di ascensore

**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:** /

**Identificativo corpo: Garage**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Marcon (VE), VIA RAFFAELLO SANZIO 10

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** 4.680,01. Spese condominiali esercizio ordinario 2024

**Millesimi di proprietà:** 35,29 (complessivi con l'appartamento)

**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:** /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo, per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona, oltre alla valutazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare. Si sono considerate le caratteristiche proprie del fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto della perizia tenendo conto della collocazione, dei servizi della zona, della posizione all'interno del centro abitato e dell'epoca di costruzione. Si è poi tenuto conto delle variazioni di valore imposte dal mercato immobiliare in una zona con accentuata attività immobiliare

**8.2. Fonti di informazione:**

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

**8.3. Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.651,06.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	3,86	€ 1.386,00	€ 5.349,96
Cucina	10,34	€ 1.386,00	€ 14.331,24
Salotto	20,40	€ 1.386,00	€ 28.274,40
Ripostiglio	3,16	€ 1.386,00	€ 4.379,76
Bagno	8,27	€ 1.386,00	€ 11.462,22
Corridoio	4,75	€ 1.386,00	€ 6.583,50
Camera 1	15,36	€ 1.386,00	€ 21.288,96
Camera	18,87	€ 1.386,00	€ 26.153,82
Poggiolo 1	2,08	€ 1.386,00	€ 2.882,88
Poggiolo 2	1,75	€ 1.386,00	€ 2.425,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.132,24
Vetustà del fabbricato detrazione del 20.00 %			€ -24.626,45
Valore corpo			€ 98.505,79
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.505,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.505,79
Valore di stima			€ 0,00

**Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.040,17.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	8,63	€ 1.386,00	€ 11.961,18

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.961,18
vetustà del fabbricato detrazione del 7.70%	€ -2.392,24
Valore corpo	€ 9.568,94
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.568,94
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.568,94
Valore di stima	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	88,84	€ 98.505,79	€ 98.505,79
Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	8,63	€ 9.568,94	€ 9.568,94

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 5.403,74
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**Appartamento**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

**Garage**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
---	--------

**Totale costi di cancellazione: € 70,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni € **97.921,00**  
 nello stato di fatto in cui si trova:

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

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
 Dalla ricerca effettuata per l'accertamento della trasmissione A.P.E e Classamento Energetico non risulta acquisito alcun attestato corrispondente all'unità immobiliare. Il costo per la redazione del certificato di classamento si attesta a 250,00 €

**Identificativo corpo: Garage**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile in quanto l'eventuale mancanza del garage andrebbe a penalizzare notevolmente il valore dell'appartamento

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegato n. 1** – Giuramento del C.T.U.

**Allegato n. 2** – Documentazione fotografica

**Allegato n. 3** – Rilievo metrico

**Allegato n. 4** – Documentazione catastale

**Allegato n. 5** – Documentazione urbanistica – edilizia

**Allegato n. 6** – Anagrafe

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica: L'imposta di registro è del 9% qualora si acquistasse come prima casa l'imposta è del 2%

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo Appartamento:</b></p> <p><b>Corpo Garage:</b></p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Appartamento:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>7.</p> <p>(</p> <p>rendita € 426,08</p> <p><b>Corpo Garage:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Foglio 13, particella 52, subalterno 31, indirizzo VIA RAFFAELLO SANZIO 10, piano TERRA, comune MARCON, categoria C/6, classe 6, superficie 18, rendita € 51,13</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Data generazione:  
28-10-2024 16:10

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesco Abbruscato**