

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOVALUE SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **100/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

porzione di casa in linea con garage



Esperto alla stima: Arch. Paolo Novaselich
Studio in: Via Eraclea 5/h - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0039.345.5397926
E-mail: pnovas@me.com
Pec: paolo.novaselich@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001 - Porzione di casa in linea con corte privata e garage

Ubicazione del bene: Via Roma, 90 - Meolo (VE)

Descrizione generica: Porzione di casa al piano terra e primo con garage al p. terra

Quota e tipologia del diritto [REDACTED] - Pieni proprietari per la quota di 2/4 ciascuno

Gravami e Oneri:

- *Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di Unicredit Banca S.p.a. contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Pecorelli Giacomo in 12/05/2004 rep. 71565/16381 trascritta a Venezia il 23/05/2024 ai nn. 17202/2463; Importo ipoteca: € 200.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00; Durata anni 25 (venticinque) - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima; Nota: in rinnovazione dell'iscrizione in data 01/06/2004 ai nn. 21118/4580*

- *Pignoramento a favore di Olympia SPV S.r.l. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Venezia del 27/06/2024 rep. 1974 trascritto a Venezia il 17/07/2024 ai nn. 24955/18705; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

Valore lotto:

Valore della quota pignorata di 1/1 al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova: €. **64.000,00**



Indice

Quesito n. 1	<i>Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 2	<i>Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3	<i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3.1.	<i>Ubicazione</i>	<i>Pag.</i>	7
Quesito n. 3.2.	<i>Identificazione e regolarità catastale</i>	<i>Pag.</i>	8
Quesito n. 4	<i>Regolarità urbanistica - descrizione</i>	<i>Pag.</i>	8
Quesito n. 5	<i>Stato di possesso, proprietà, provenienza</i>	<i>Pag.</i>	10
Quesito n. 6	<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>Pag.</i>	11
Quesito n. 7	<i>Spese di gestione e manutenzione – cause in corso</i>	<i>Pag.</i>	11
Quesito n. 8	<i>Valutazione dei beni</i>	<i>Pag.</i>	11
Quesito n. 8 bis	<i>Verifica classamento energetico</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 9	<i>Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 10	<i>Elenco Allegati</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 11	<i>I.V.A. ed imposta di registro</i>	<i>Pag.</i>	13
Quesito n. 12	<i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	<i>Pag.</i>	13



Premessa

Con ordinanza in data 03.09.2024, notificata a mezzo pec in pari data, il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo con studio in San Donà di Piave (VE) via Eraclea n. 5/h, iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. 1750, Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di rapporto di valutazione nell'esecuzione pendente avanti il Tribunale di Venezia n. **100/24** e precisamente:

- in data 03/09/2024, il sottoscritto C.T.U. veniva incaricato di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione **100/2024**;
- in pari data, il sottoscritto C.T.U., effettuava il giuramento telematico di rito;
- in data 04/10/2024, il sottoscritto C.T.U., chiedeva istruzioni al G.E. circa il mancato pagamento del fondo spese;
- in data 24/10/2024, il sottoscritto C.T.U. presentava a mezzo pec, al Comune di Meolo, richiesta di accesso per visione e copia di atti e titoli legittimanti;
- in data 08/11/2024, il sottoscritto C.T.U., presentava istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale; proroga che veniva concessa dal G.E. in data 11/11/2024;
- in data 15/11/2024, il sottoscritto C.T.U., effettuava un primo accesso presso l'immobile pignorato alla presenza del custode designato; procedendo all'ispezione dei luoghi e provvedendo ad un preciso rilievo diretto e fotografico degli stessi;
- in data 05/12/2024, il sottoscritto C.T.U., effettuava accesso presso l'ufficio tecnico erariale per visionare ed acquisire documentazione storico testimoniale legittimante l'immobile pignorato;
- in data 05/12/2024, il sottoscritto C.T.U., effettuava accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Meolo con l'arch. Colletto Roberto al fine di chiarire alcuni aspetti relativi alla legittimità dell'immobile pignorato ;
- in data 05/12/2024, il sottoscritto C.T.U. effettuava secondo accesso presso l'immobile pignorato, al fine di verificare alcuni rilievi effettuati in data 15/11/2024;
- successivamente, il sottoscritto C.T.U. procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari ed esperti in compravendite di beni similari;

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di rapporto di valutazione sui seguenti quesiti:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua



- ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;*
4. *provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
 5. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
 6. *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
 1. *per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)*
 - *atti di asservimento urbanistici*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
 - *altri pesi e limiti d'uso*
 2. *per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*
 - *iscrizioni*
 - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
 7. *indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 8. *fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;*
 - 8 b *Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;*
 9. *nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
 10. *allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e*



dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.



Beni in **Meolo (VE)**
Via Roma civ. 90

Porzione di casa in linea con corte privata e garage

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

[REDACTED] A) [REDACTED]

piena proprietà per la quota indivisa di 2/4

SERRELI Jessica - [REDACTED]

piena proprietà per la quota indivisa di 2/4

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Meolo, comune della città metropolitana di Venezia, situato a nord in posizione di confine con la provincia di Treviso.

Il suo territorio pianeggiante è attraversato dal fiume Meolo dal quale ha preso il nome e confina verso nord con Monastier di Treviso e Fossalta di Piave; verso est il confine con il comune di Musile di Piave è rappresentato dal tracciato della Strada statale 14 della Venezia Giulia, mentre Verso sud sud-ovest il confine con il comune di Roncade è tracciato dal corso del fiume Vallio.

L'abitazione oggetto di stima a, è ubicata in prossimità del centro di Meolo, a circa 500 metri dal municipio, a circa 750 mt. dalla chiesa di San Giovanni Battista, a circa 350 metri dallo stadio Comunale, in zona residenziale tranquilla Negozi di prima necessità, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono tutti ubicati nel raggio di 500 mt.

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Roma, 90 - Piano terra e primo

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]
piena prop. per la quota indivisa di 2/4

[REDACTED]
piena prop. per la quota indivisa di 2/4

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Meolo - Via Roma, 90



Foglio **14** - Mappale **199** - Sub. **1** - Piano T-1 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Con. 6,5
 Sup. 113 - rendita €. 305,48
 Foglio **14** - Mappale **199** - Sub. **2** - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 4 - Con. 19
 Sup. 24 - rendita €. 20,61

Intestati:

- piena prop. per la quota indivisa di 2/4

- piena prop. per la quota indivisa di 2/4

Note:

La scheda catastale dell'appartamento appare conforme.
 La scheda catastale del garage appare conforme ad eccezione del foro porta e finestra con affaccio sulla corte privata che non sono corrispondenti allo stato di fatto.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica - Descrizione del bene - Consistenza

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

All'esito di precisa richiesta inviata a mezzo pec in data 08/11/2024, il Comune di Meolo attestava la presenza agli atti dei seguenti titolo edilizi:

Abitazione Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 1:

Autorizzazione a nome Celussi Antonio, domanda presentata in data 22/01/1982, prot. 0000396, rilascio in data 15/04/1982 col n. **31/82**, oggetto: lavori di manutenzione ordinaria al tetto e alla facciata (All. n. 9);

Autorizzazione a nome Celussi Antonio, domanda presentata in data 25/06/1986, prot. 0003959, rilascio in data 03/07/1986 col n. **139/86**, oggetto: ristrutturazione impianto di riscaldamento e sostituzione caldaia (All. n. 10);

Garage Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 2:

Licenza Edilizia a nome Celussi Antonio, domanda presentata in data 02/12/1971, prot. 0005366, rilascio in data 02/12/1971 col n. **1002/71**, oggetto: demolizione e costruzione, con ampliamento, di edificio ad uso magazzino (All. n. 11);

Autorizzazione a nome Celussi Antonio, domanda presentata in data 20/07/1984, prot. 0003806, rilascio in data 28/07/1984 col n. **97/84**, oggetto: apertura di un foro per accesso nella parete del garage (All. n. 12);

4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione** Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 1:

Come si evince dalle pratiche sopra elencate, non è stato reperito nessun titolo edificatorio legittimante la costruzione dell'abitazione di cui al Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 1; le pratiche agli atti sono relative a manutenzione ordinaria del tetto e ristrutturazione impianto di riscaldamento.

A seguito di ricerche online, di accesso presso l'ufficio del Territorio di Venezia Sezione Catasto Urbano il sottoscritto C.T.U. acquisiva scheda catastale di impianto dell'originario fabbricato pignorato risalente al 26/03/1940 (vedi allegato al sub. 7).

Essendo, il fabbricato di cui al Sub. 1, eretto al di fuori del centro abitato del Comune di Meolo (vedi allegato n. 8) in data antecedente il 17/08/1942 (vedi scheda catastale in data 26/03/1940) si può ritenere legittima



la sua edificazione relativamente allo sviluppo indicato nella scheda catastale di cui sopra.

Relativamente alla porzione realizzata in ampliamento (consistente nella cucina e bagno a sud) è possibile desumerne l'esistenza già a far data dal dicembre del 1971 come si evince dagli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 1002/71 di cui al garage Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 2.

Ulteriore legittimazione viene data dall'atto pubblico di compravendita in data 12/05/2004, avanti il Notaio Pecorelli Giacomo, nel quale atto parte venditrice dichiara "che i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto iniziarono in data antecedente al 1° settembre 1967 e che dopo tale data non sono state effettuate modifiche tali da richiedere il rilascio di licenze edilizie, concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria.

Ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01, essendo l'immobile realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio il titolo edilizio, lo stato legittimo può essere desunto dai documenti probanti, così come acquisiti dal sottoscritto C.T.U., sopra elencati.

Garage Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 2:

Come si evince dalle pratiche sopra elencate, il garage di cui al Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 2 viene legittimato dalla Licenza Edilizia n. 1002/71 avente ad oggetto la: demolizione e costruzione, con ampliamento, di edificio ad uso magazzino e dalla successiva Concessione Edilizia n. **97/84** avente ad oggetto: apertura di un foro per accesso nella parete del garage.

Note:

All'esito dei rilievi diretti metrici e fotografici, effettuati in data 15/11/2024 ed in data 05/12/2024, con successiva restituzione grafica del fabbricato (vedi allegato al sub. 13) si è potuto verificare la sostanziale corrispondenza del fabbricato di cui al sub. 1 (abitazione) alla scheda catastale del 1940.

La porzione in ampliamento (bagno e cucina, non presente nella scheda catastale) è stata puntualmente rilevata e graficamente restituita.

Anche relativamente al fabbricato di cui al sub.2 (garage) si è potuto verificare la sostanziale corrispondenza del fabbricato alle pratiche edilizie sopra elencate fatta eccezione per una diversa forometria (prospetti esterni), alcune partizioni interne (che andranno, nel caso, demolite) ed una tettoia lungo il lato nord che andrà demolita e non verrà computata nel conteggio della consistenza del fabbricato.

4.1.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona residenziale C1
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone C1 gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 25 delle N.T.O.

Trattasi di porzione di casa in linea con piccolo scoperto di pertinenza esclusiva, corte interna e garage, eretta in assenza di titolo legittimante in un'epoca nella quale non era obbligatorio tale titolo (vedasi paragrafo precedente).

L'ingresso al fabbricato avviene dal civico 90 di via Roma attraverso la pubblica via.

Confini: l'unità pignorata confina a nord con Via Roma, ad ovest con Mapp. 200, a sud con proprietà di terzi e ad est con Mapp. 198.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono stati effettuati degli accurati rilievi metrici con restituzione grafica dell'immobile pignorato (All. n. 13).

Sulla scorta del rilievo effettuato l'unità oggetto di stima ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. 87, così suddivisa: al piano terra abbiamo ingresso di mq. 4,75, camera di mq. 13,25, soggiorno di mq. 14,25, ripostiglio sottoscala di mq. 1,70, cucina/pranzo di mq. 10,27, bagno di mq. 5,28 e vano scale di mq. 3,55; al piano primo abbiamo disimpegno di mq. 0,85, camera di mq. 18,81 e seconda camera di mq.15,05; completa il primo piano un'ampio terrazzo di circa mq. 19.

Tutti gli infissi esterni sono in legno, privi di vetrocamera, con un ulteriore secondo serramento in alluminio,



anch'esso privo di vetrocamera ad eccezione della cucina ove troviamo il solo serramento in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, posta in cucina, e radiatori in ogni vano. Gli impianti, elettrico ed idrosanitario sono sottotraccia e, secondo quanto riferito dal locatario, sono funzionanti.

L'abitazione dispone, sul fronte di via Roma, di un piccolo scoperto esclusivo di 15,50 mq. Sul lato opposto (prospetto sud), si trova una corte interna di circa 33 mq, che separa l'abitazione dal garage. Il corpo separato, destinato a magazzino/garage, ha una superficie lorda di 21,50 mq e presenta un doppio affaccio lungo i prospetti nord e sud. Il prospetto nord si apre su una corte privata interna tramite una porta-finestra, mentre il prospetto sud, dotato di un portone carraio basculante, si affaccia su strada privata con servitù di passaggio.

Il garage è stato suddiviso internamente mediante una parete in legno, creando così un piccolo locale adibito a lavanderia.

Lungo il prospetto nord è stata inoltre realizzata una tettoia di circa 13 mq., non autorizzata, che dovrà essere demolita con un costo per la demolizione e smaltimento stimato in euro 2.000,00.

Condizioni generali: come si evince dalle pratiche presentate al competente ufficio comunale, alcuni lavori di manutenzione del tetto e sistemazione dell'impianto idraulico sono stati fatti negli anni '80. Si segnala la presenza di alcune macchie di umidità e muffe negli angoli delle camere ed una infiltrazione d'acqua a livello del soffitto della cucina probabilmente dovuta ad una perdita del soprastante lucernaio.

L'abitazione appare dignitosamente mantenuta dall'attuale locatario ma presenta importanti carenze impiantistiche e tecniche e necessiterebbe di un sostanziale intervento di manutenzione ordinaria con messa a norma dell'impianto elettrico e verifica dell'impianto idraulico oltre ad un intervento di efficientamento energetico mediante coibentazione delle pareti perimetrali e del solaio di copertura e di sostituzione dei serramenti per adeguare la casa alle più recenti normative in tema di risparmio energetico.

Note: non sono presenti le certificazioni degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere, ove il caso, all'adeguamento alla normativa in materia di sicurezza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

La consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 15/11/2024 ed in data 05/12/2024 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 13.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.t.	S.L.P.	61,00	1,00	61,00
abitazione p.1°	S.L.P.	43,20	1,00	43,20
terrazzo	S.L.P.	19,22	0,20	3,84
garage	S.L.P.	21,50	0,35	7,52
		146,92		115,56

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza

Proprietari ante ventennio/Attuali Proprietari dal 12/05/2004 ad oggi: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pecorelli Giacomo del 12/05/2004 rep. 71564/16380 trascritto a Venezia il 01/06/2004 ai nn. 21117/13314 da potere [REDACTED]

Nota: nell'atto viene richiamata la servitù attiva di passaggio di cui all'atto Notaio Pecorelli Giacomo rep. n.12152 trascritto a Venezia il 11/06/1988 ai nn. 12426/8785.

Stato di possesso:



Il compendio pignorato risulta locato al sig. [REDACTED], in forza di contratto di locazione regolarmente registrato in data 27/10/2010 al n. 703 serie 3 (All. n. 15), con decorrenza dal 01/11/2010 e sino al 31/10/2014, rinnovabile alla scadenza di ulteriori quattro anni. Il canone annuo di locazione indicato nel contratto è pari [REDACTED]. = con aggiornamento su base Istat. Come riportato nell'art. 2 del contratto "Durata della locazione", alla scadenza degli otto anni il contratto è stato rinnovato ulteriormente con cadenza annuale. Il custode designato ha provveduto a notificare disdetta a far data dal 31/10/2025.

Considerato che, con molta probabilità, il bene non sarà messo all'asta prima di 8/10 mesi, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter valutare l'immobile come libero.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 19/07/2024

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Nessuno

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

6.2.1 **Iscrizioni:**

- *Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di Unicredit Banca S.p.a. contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Pecorelli Giacomo in data 12/05/2004 rep. 71565/16381 trascritta a Venezia il 23/05/2024 ai nn. 17202/2463; Importo ipoteca: € 200.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00; durata anni 25 (venticinque) Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima; Nota: in rinnovazione dell'iscrizione in data 01/06/2004 ai nn. 21118/4580*

6.2.2 **Pignoramenti:**

- *Pignoramento a favore di Olympia SPV S.r.l. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Venezia del 27/06/2024 rep. 1974 trascritto a Venezia il 17/07/2024 ai nn. 24955/18705; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna

Risposta al settimo punto 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

Trattandosi di una unità indipendente non vi sono spese condominiali e non si conoscono le spese straordinarie nel tempo sostenute.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: superficie lorda

8.1.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia - Ufficio tecnico di Meolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

8.1.3 Valutazione corpi:



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agencia del Territorio) e per ultimo con il metodo dei comparabili come da standard IVS.

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: 1-2024 - Zona: B1 Centrale/Capoluogo - Meolo

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850 - Valore di mercato max (€/mq): 1.100

Nota: i valori indicati dall'OMI sono riferiti ad immobili a destinazione residenziale di tipo civile (A3) in normale stato di conservazione; appare opportuno rilevare che l'immobile oggetto di stima è un'abitazione di tipo popolare (A4) e necessita di opere di manutenzione straordinaria quali verifica generale e/o sostituzione degli impianti, sostituzione dei serramenti, opere di riqualificazione energetica con una spesa stimata in circa 400/500 euro per mq...

Stima: per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare in €/mq. 600,00.= l'immobile oggetto di stima.

Avremo pertanto:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione	104,20	600,00	
terrazzo	3,84	600,00	
garage	7,52	600,00	
Valore complessivo intero	115,56	600,00	€. 69.336,00
Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:			€. 3.466,80
Spese tecniche per demolizione tettoia			€. 2.000,00
Arrotondamento per eccesso			€. 130,80
Valore della quota pignorata (pari all'intero) al netto delle decurtazioni			€. 64.000,00

8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di piena proprietà al netto

delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. **64.000,00**

8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€. 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 294,00
Totale costi di cancellazione:	€. 329,00



