
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

██████████ ██████████

contro:

██████████ ██████████

N° Gen. Rep. **255/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.06.2025 ore 9,30

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto unico a Venezia-Mestre (VE)
COMPROPRIETA' per 42/120 DI PIANO INTERRATO AD USO
AUTORIMESSA E INGRESSO/PORTICO AL PIANO TERRA con scala

Esperto alla stima: Geometra Gloria Trolese
Codice fiscale: TRLGLR78P69D325M
Partita IVA: 03269680272
Studio in: Viale dello Sport, 33/2 - 30030 FOSSO' (Venezia)
Email: studiogloriatrolese@gmail.com
Pec: gloria.trolese@geopec.it



SCHEDA RIASSUNTIVA

Identificativo Lotto:

Lotto unico Comproprietà per 42/120 di piano interrato ad uso autorimessa e ingresso/portico al piano terra, con scala

Corpo: Via Terraglio n.36/d – Venezia-Mestre (Ve)

Quota e tipologia del diritto:

- quota di 42/120 di intera Piena Proprietà di [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], alla data del 15.01.25 residente in [REDACTED], coniugata con [REDACTED] dal [REDACTED] in regime di comunione di beni - con Provvedimento del Tribunale di Venezia del 06.03.2013 è stata omologata la separazione consensuale tra coniugi ed in data [REDACTED] e [REDACTED] hanno presentato ricorso per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. In data 13.03.2025 l'esecutata è deceduta (vedasi Documentazione anagrafica Allegato n.6) – lo scrivente è in attesa del certificato storico di famiglia per il recupero dei nominativi degli eredi legittimi, per il quale depositerà apposita integrazione;

Tipologia del diritto: quota di 42/120 di piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- 1) [REDACTED] per la quota di 18/120
- 2) [REDACTED] per la quota di 40/120
- 3) [REDACTED], per la quota di 10/120
- 4) [REDACTED], per la quota di 10/120

Gravami e oneri:

Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia rep.3227/2022 il 23.05.22 per totali € 18.000,00 (capitale € 11.100,00), iscritta a Venezia in data 12.01.2023 ai nn. 1035/100, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento.

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia rep.512/2023 il 11.10.2023 per totali € 60.000,00 (capitale € 29.448,64), iscritta a Venezia in data 27.10.2023 ai nn. 36395/5391, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento (oltre ad altri).

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia rep.513/2023 il 11.10.2023 per totali € 20.000,00 (capitale € 10.793,81), iscritta a Venezia in data 27.10.2023 ai nn. 36396/5392, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento (oltre ad altri).

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia rep.598/2022 il 07.12.2022 per totali € 35.000,00 (capitale € 13.885,39), iscritta a Venezia in data 16.07.2024 ai nn. 24682/3629, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento (oltre ad altri).



- ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emesso dal Tribunale di Venezia rep.4200/2024 il 19.11.2024 per totali € 70.000,00 (capitale € 51.413,26), iscritta a Venezia in data 19.12.2024 ai nn. 44524/7098, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento (oltre ad altri)..

Pignoramenti:

- pignoramento trascritto a Venezia in data 12.12.2024 ai nn. 43360/32101 emesso da Ufficiale Giudiziario di Venezia c.f. 80012070274 rep.5664 del 25.10.2024, a favore di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], gravante la quota di 42/120 dei seguenti beni immobili:
- Catasto fabbricati, Sez.urbana, fg.129, particella 544, subalterno 25, C6, mq.94, sito a Mestre, via terraglio n.36/d;
Catasto fabbricati, Sez.urbana, fg.129, particella 544, subalterno 26, A10, sito in Mestre, via Terraglio n.36/d.

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 23.969,30



SOMMARIO

<i>Premesse</i>	<i>pag. 5</i>
<i>1) Idoneita' ai sensi del 2° comma art.567 c.p.c.</i>	<i>pag. 7</i>
<i>2) Generalita' dell'esecutato</i>	<i>pag. 7</i>
<i>3) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>pag. 7</i>
<i>4) Regolarità urbanistico edilizia</i>	<i>pag. 8</i>
<i>5) Stato di possesso e atto di provenienza</i>	<i>pag. 11</i>
<i>6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>pag. 12</i>
<i>7) Importo annuo spese di gestione</i>	<i>pag. 13</i>
<i>8) Valutazione complessiva dei beni</i>	<i>pag. 13</i>
<i>9) Valutazione quota indivisa</i>	<i>pag. 15</i>
<i>10) Elenco allegati</i>	<i>pag. 15</i>
<i>11) Imposta di registro / iva</i>	<i>pag. 15</i>
<i>12) Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	<i>pag. 15</i>



PREMESSA:

Con provvedimento in data 13.01.2025 il Signor G.E. Dr.ssa Silvia Bianchi del Tribunale di Venezia, nominava il sottoscritto Geometra Gloria Trolese – iscritto all’Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2119 ed all’elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia - esperto per la stima dei beni immobili indicati nell’atto di pignoramento.

Lo scrivente procedeva pertanto alla stima dei beni ubicati nel Comune di Venezia-Mestre (Ve), elencati nell’atto di pignoramento, dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l’Ufficio del Territorio di Venezia, l’Archivio generale e l’Ufficio Tecnico del Comune di Venezia, nonché n.2 sopralluoghi presso l’immobile da stimare, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

Indicazione dei quesiti all’esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono:

1. l’esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d’acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l’inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l’esperto verifichi le generalità dell’esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale, richiedendone l’eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all’immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l’intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 delle Leggi n.47/85 e n.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 a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 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 quest’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:

per i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale



stato);

- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi e limitazioni d'uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra 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 metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 8bis;**
- 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 e 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 all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
- lotto;
 - diritto reale staggiato;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.



- 4) [REDACTED], per la
quota di 10/120

Identificativo al catasto Fabbricati:

QUOTA DI 42/120 DELLA PIENA PROPRIETA'

Catasto Fabbricati, Comune di Venezia

Foglio 129, particella 544, subalterno 25,

Via Terraglio n.36/d, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq.94, Rendita € 713,64

Foglio 129, particella 544, subalterno 26,

Via Terraglio n.36/d, piano S1-T, categoria A/10, classe 3, vani 1, Rendita € 412,18

Trattasi della comproprietà di intero piano interrato ad uso autorimessa con accesso tramite rampa carraia esclusiva nonché locale di ingresso/portico¹ a piano terra con scala di collegamento con il piano interrato, facenti parte di un più ampio fabbricato sviluppato su due piani fuori terra (ed uno entroterra che costituisce l'autorimessa in questione) ove ciascun piano rappresenta una unità ad uso direzionale, il tutto con scoperto comune parzialmente recintato adibito a camminamenti e area di manovra, della superficie di circa mq.581,92 compreso sedime del fabbricato.

Note sulla conformità catastale:

- Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione della planimetria sub.26 ove:

- l'altezza dell'ingresso/portico misura mt.2,60 anziché mt.2,80 e mt.3,20 anziché mt.3,45;

- non è rappresentata la porta tra il suddetto ingresso e la scala che conduce al piano interrato.

È opportuno segnalare, ad avviso dello scrivente, una possibile incongruenza nell'accatastamento del subalterno 26. Tale porzione, infatti, non appare configurabile come una vera e propria unità immobiliare autonoma produttiva di rendita, bensì come un **bene comune censibile**, trattandosi semplicemente di un ingresso/portico con scala al servizio esclusivo di altre unità. In particolare, l'ufficio al piano primo (sub. 24) può accedervi unicamente attraversando tale ingresso/portico; lo stesso vale per il locale ripostiglio al piano terra (sub. 23). L'ufficio al piano terra (sub. 22), pur essendo dotato di accesso indipendente sul lato Ovest, presenta due porte comunicanti con il medesimo ingresso/portico.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali, comporterà la redazione di variazione "docfa", con una spesa presunta di circa **€ 700,00**.

Confini: Il lotto di terreno su cui insiste l'edificio del quale fanno parte le unità oggetto di pignoramento, oltre ad altro edificio condominiale, e di cui alla particella 544, confina da Nord ed in senso orario con: particelle 1790, 1766, 773, 560, 1613, 463, 460 (Via Pastrengo da cui avviene l'accesso carraio), Strada Provinciale Via Terraglio, salvo altri.

Quesito n.4: Regolarità urbanistico – edilizia (vedasi Allegato n.5)

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Il Fabbricato del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stato eretto in forza di Concessione Edilizia n.2149/84 prot.gen.n.8/29276 del 09.05.1990. Successivamente esso è stato oggetto di Variante in corso d'opera giusta Concessione Edilizia n.1480/91 prot.gen.n.91/18476 del 31.07.1991.

¹ La doppia descrizione "ingresso/portico" deriva dalle considerazioni/risultanze di cui al successivo paragrafo 4 sulla regolarità urbanistico-edilizia



L'intero fabbricato è stato dichiarato agibile giusta Dichiarazione del Comune di Venezia prot.128331/91 del 26.11.1991.

Dal rilievo dello stato dei luoghi rispetto alle succitate pratiche edilizie, lo scrivente ha rilevato le seguenti incongruenze:

PIANO INTERRATO SUB.25

- 1) il muro divisorio della scala risulta collegato al muro portante centrale;
- 2) Il muro perimetrale al di sotto della seconda rampa di scale risulta leggermente più spesso;
- 3) è presente un allaccio idrico con scarico, non autorizzato.

PIANO TERRA SUB.26

- 4) Il locale ingresso è stato autorizzato quale portico, ossia spazio privo di alcun serramento di chiusura mentre è presente un serramento in legno con una porta di accesso larga mt.1,00 e alta mt.2,10;
- 5) La scala che conduce al piano terra risulta separata dall'ingresso tramite muro divisorio con porta;
- 6) La finestra sul lato Nord del vano scala risulta collocata in corrispondenza dello spigolo Nord-Est anzichè Nord-Ovest;
- 7) La superficie del locale ingresso ammonta a circa mq.7,85 anziché mq.7,98, per la presenza del serramento di chiusura verso l'esterno.

Alla luce di quanto suesposto, dal colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Arch.Chemello e dalle verifiche eseguite poi dallo scrivente, risultano esservi incongruenze sanabili e non sanabili, con le seguenti modalità:

1. Le opere interne al sub.25 (autorimessa) sono sanabili
2. L'allaccio idrico con scarico nel sub.25 (autorimessa) non risulta autorizzato e pertanto è da ripristinare eliminando rubinetto e scarico.
3. Il locale ingresso, autorizzato da sempre come "portico", sembra a tutti gli effetti un volume non autorizzato e pertanto il serramento deve essere rimosso.
4. La separazione tra ingresso/portico e scala può essere sanata, come anche la posizione della finestra sul vano scala lato Nord.
5. La differenza di superficie, una volta rimosso il serramento, tornerà alla consistenza originaria autorizzata anche se, ad oggi, tale differenza di superficie rientra nelle tolleranze di cui all'art.34bis DPR 380/01.

Ai fini della regolarizzazione di quanto descritto, il costo presunto complessivo per spese tecniche, sanzioni, diritti, ripristini, ecc.. viene previsto in circa € **3.500,00**.

DESCRIZIONE:

Descrizione (Vedasi Allegato n.3):

Trattasi della proprietà di un piano interrato ad uso autorimessa con rampa di accesso carraio esclusiva e locale ingresso/portico al piano terra con scala di collegamento con il piano interrato, sito a Venezia-Mestre (Ve), in Via Terraglio n.36/d.

L'IMMOBILE del quale fanno parte le unità oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato.

Il Piano interrato rappresenta uno dei beni pignorati (sub.25) in quanto costituisce una unica autorimessa con accesso carraio raggiungibile tramite rampa esclusiva posta a Nord dell'edificio, avente alcuni divisori portanti interni e, nell'angolo Nord-Est, trova spazio la scala di collegamento con il piano terra, già facente parte dell'ulteriore bene pignorato (sub.26).



Il Piano Terra si compone di un ingresso (ad Est) con vano scala che conduce al piano interrato e costituente il subalterno 26 oggetto di pignoramento, un ripostiglio ed un ufficio (entrambi di altra proprietà non oggetto di pignoramento – nello specifico di alcuni dei comproprietari dei beni oggetto di pignoramento) ed una scala che conduce al Piano Primo ove si trova un secondo ufficio, non oggetto di pignoramento.

L'ingresso/portico di cui al sub.26 rappresenta l'unico accesso ad altri beni non pignorati e/o di terzi: l'ufficio al piano primo, il ripostiglio a piano terra, mentre l'ufficio a piano terra (sempre di terzi), oltre ad avere due porte di collegamento con tale ingresso, è dotato di autonomo accesso sul lato Ovest dell'edificio.

Piano interrato (sub.25)

Esso ha una superficie netta di circa mq.97,00 e una altezza utile di circa mt.2,20.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica colore chiaro, il portone di accesso è in ferro color marrone, le finestre sono in alluminio con apertura a vasistas e danno su rispettive bocche di lupo. La rampa carraia è in calcestruzzo.

Sono presenti punti luce a soffitto con linee a vista, un rubinetto idrico con relativo scarico.

Piano terra (sub.26)

Esso ha una superficie netta di circa mq.7,85/7,98 oltre a scala, e una altezza media utile di circa mt.2,95 nella porzione verso Est.

Il pavimento ed il rivestimento della scala che conduce a piano terra è in gres colore grigio, tetto in legno, portoncino in legno color rosso, le finestre sul vano scala sono in legno con vetrocamera e dotate di frangisole fissi in ferro esterni che fungono anche da inferriate. La porta tra ingresso e scala è in laminato.

Nel vano scala è presente un piccolo soppalco ove è ubicato un boiler di accumulo dell'acqua. Dalle informazioni assunte in loco tramite uno dei comproprietari esso probabilmente in passato era a servizio dell'intero edificio ma in seguito l'impianto dell'ufficio a piano terra è stato diviso – ad oggi non è possibile risalire al suo eventuale attuale utilizzo.

Esternamente il fabbricato si presenta in discreto stato manutentivo sebbene la facciata Nord presenta scrostamenti della dipintura, le teste delle travi di legno che compongono il tetto di copertura necessitano di riverniciatura e protettivo, le grondaie e pluviali sono in lamiera verniciata in discreto stato manutentivo, il manto di copertura è in coppi il cui stato di conservazione è da verificare.

Lo scoperto comune è quasi completamente pavimentato in betonelle di calcestruzzo in quanto presenti lungo tutto il lato Est, l'esiguo spazio a Sud e ad Ovest è adibito a verde con marciapiede a perimetro del fabbricato, la parte a Nord è occupata sostanzialmente dalla rampa carraia esclusiva del piano interrato. La recinzione è presente a Ovest, Sud-Ovest, e Nord, mentre ad Est vi è comunicazione libera con lo scoperto del fabbricato residenziale condominiale ivi eretto, il quale accede pedonalmente e carrabilmente da Via Pastrengo attraverso lo scoperto del fabbricato di che trattasi mediante servitù di passaggio citata nell'atto di compravendita rep.44871/2344 del 25.01.1988 Notaio Pellegrino.

A Ovest è presente un accesso pedonale con campanelli e cassetta per le lettere che dà su Via Terraglio.

STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE: NEL COMPLESSO L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1 per vani abitabili, 60% per il garage, 35% per accessori (ingresso/portico)

<i>Subalterno</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq.</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Commerciale mq.</i>
Sub 25	Garage	97,00	108,00	0,60	64,80
Sub.26	Ingresso	7,85	18,00	0,35	6,30
SUPERFICIE				Arrotondata	71,00



padre [REDACTED] [REDACTED] mentre [REDACTED] [REDACTED] (fratello di [REDACTED]) eredita la rimanente quota di 36/240 (3/20 o 18/120)

Si specifica che l'originario fg.8 mapp.462 sub.21 portava sempre la dicitura "comune" su: scoperto, piano interrato (ora sub.25), piano terra a portico (ora sub.26) e tale specifica viene sempre colta in ogni atto notarile sopraccitato.

Comproprietari:

- [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 18/120
- [REDACTED], per la quota di 40/120
- [REDACTED] per la quota di 10/120
- [REDACTED] per la quota di 10/120

L'immobile oggetto di pignoramento, è libero, non locato (vedasi allegato n.8).

Quesito n.6: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (vedasi allegato n.7)

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:** nessuno
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** esiste servitù di passaggio citata nell'atto di compravendita rep.44871/2344 del 25.01.1988 Notaio Pellegrino lungo il lato Est dell'area scoperta comune.

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

6.2.1 Iscrizioni (Allegato n.7):

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia rep.3227/2022 il 23.05.22 per totali € 18.000,00 (capitale € 11.100,00), iscritta a Venezia in data 12.01.2023 ai nn. 1035/100, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento.
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia rep.512/2023 il 11.10.2023 per totali € 60.000,00 (capitale € 29.448,64), iscritta a Venezia in data 27.10.2023 ai nn. 36395/5391, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento (oltre ad altri).
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia rep.513/2023 il 11.10.2023 per totali € 20.000,00 (capitale € 10.793,81), iscritta a Venezia in data 27.10.2023 ai nn. 36396/5392, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento (oltre ad altri).
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia rep.598/2022 il 07.12.2022 per totali € 35.000,00 (capitale € 13.885,39), iscritta a Venezia in data 16.07.2024 ai nn. 24682/3629, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento (oltre ad altri).



- ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emesso dal Tribunale di Venezia rep.4200/2024 il 19.11.2024 per totali € 70.000,00 (capitale € 51.413,26), iscritta a Venezia in data 19.12.2024 ai nn. 44524/7098, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. I beni colpiti sono quelli oggetto di pignoramento (oltre ad altri).

6.2.2 Pignoramenti (Allegato n.7):

- pignoramento trascritto a Venezia in data 12.12.2024 ai nn. 43360/32101 emesso da Ufficiale Giudiziario di Venezia c.f. 80012070274 rep.5664 del 25.10.2024, a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED], gravante la quota di 42/120 dei seguenti beni immobili:

- Catasto fabbricati, Sez.urbana, fg.129, particella 544, subalterno 25, C6, mq.94, sito a Mestre, via terraglio n.36/d;

Catasto fabbricati, Sez.urbana, fg.129, particella 544, subalterno 26, A10, sito in Mestre, via Terraglio n.36/d.

6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Quesito n.7: 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

Non sussistono spese di gestione e manutenzione per l'immobile in questione in quanto trattasi di fabbricato ad uso direzionale composto, di fatto, da sole tre unità immobiliari (due uffici e una autorimessa), non facente parte di un condominio.

Quesito n.8: Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore, rilevato recenti compravendite immobiliari (secondo semestre 2024 dei valori dichiarati all'agenzia entrate che costruisce la fonte dati incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti, le note di registrazione, gli archivi censuari del catasto e l'archivio delle zone OMI) relative ad immobili aventi simili consistenze catastali e ubicati nel raggio di 1000 mt. dall'immobile di che trattasi, seppur non completamente comparabili per ragioni di anonimizzazione dei dati, adotta il metodo della stima sintetica utilizzando i valori OMI opportunamente adattati al bene in esame.

Il coefficiente di vetustà applicato è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata complessiva tenendo conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione e manutenzione ex Legge 392 del 27 luglio 1978.

Definite le superfici commerciali il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima, considerando che per la valutazione si dovrebbero utilizzare i valori immobiliari desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare periodo 02/2024 i quali, per uffici in stato ottimo, indicano valore minimo €/mq. 1.700,00 e valore massimo €/mq. 2.200,00. Si dovrebbe quindi mediare detti valori con i valori di immobili simili nella stessa zona e valutati e/o compravenduti in questo stesso periodo, considerando i valori medi trattati dalle agenzie immobiliari in



loco; in riferimento alle altre valutazioni di riferimento si segnala la comparazione con le stime e valutazioni archiviate nello studio dello scrivente eseguite su incarichi giudiziari.

Considerando tutto quanto fin qui descritto, tenuto conto della località in cui il bene si trova, l'ubicazione dello stesso rispetto alle vie pubbliche, tenuto conto della viabilità, dell'esposizione, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche e del fatto che trattasi di sola autorimessa e un ingresso/portico privo di autonomia funzionale fine a se stessa, il sottoscritto ritiene di così valutare:

Si adotta il valore minimo delle quotazioni e si applica il coefficiente di età e manutenzione dello 0,755 che mediato con i valori d'archivio e ridotto del 10% poiché trattasi di autorimessa, è di € 1.150,00 /mq.

Il valore al metro quadrato è il seguente: €/mq. 1.150,00 x mq.71,00 = € 81.650,00

8.2.2 Fonti di informazione:

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.
Valori dichiarati all'Agenzia Entrate
Valori d'archivio del C.T.U.

8.3.3. Valutazione corpi:

Piano interrato ad uso autorimessa (C/6) e ingresso al piano terra con scala (A/10), con scoperto comune ad altre unità

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 81.650,00**

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore € 81.650,00 - a detrarre:

Spese tecniche per regolarizzazione catastale	-	€	700,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia	-	€	3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	-	€	1.357,00

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 23.05.22	€ 200,00
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 11.10.23	€ 394,00
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 11.10.23	€ 200,00
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 07.12.22 (trascritta il 16.07.24)	€ 269,00
Trascrizione pregiudizievole - pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.357,00

TOTALE € 76.093,00

QUOTA DI 42/120 DELLA PIENA PROPRIETA':	€ 76.093,00:120X42=	€ 26.632,55
Riduzione del 10% per la scarsa appetibilità trattandosi di quota indivisa	-	€ 2.663,25

8.5.5 Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.969,30**

8 bis: Classamento energetico:

Identificativo corpo: Piano interrato ad uso autorimessa (C/6) e ingresso al piano terra con scala (A/10), privi di riscaldamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Quesito n.9: Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi della quota di 42/120 i beni non sono comodamente divisibili.

Quesito n.10: Elenco allegati

- 1 Verbale di giuramento
- 2 Documentazione catastale
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Titoli di provenienza
- 5 Pratiche edilizie
- 6 Documentazione anagrafica
- 7 Ispezioni ipotecarie – formalità pregiudizievoli
- 8 Risultato ricerche contratti di locazione
- 9 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Quesito n.11: Specificare se l'immobile è soggetto a IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: imposta di registro.

Quesito n.12: Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto	Piano interrato ad uso autorimessa e ingresso/portico con scala al piano terra
Diritto reale staggito e quota di proprietà	QUOTA DI 42/120 DELLA PIENA PROPRIETA'
Identificativo catastale	<p>In ditta a: [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p><u>QUOTA DI 42/120 DELLA PIENA PROPRIETA'</u> Catasto Fabbricati, Comune di Venezia Foglio 129, particella 544, subalterno 25, Via Terraglio n.36/d, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq.94, Rendita € 713,64 Foglio 129, particella 544, subalterno 26, Via Terraglio n.36/d, piano S1-T, categoria A/10, classe 3, vani 1, Rendita € 412,18</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova <p style="text-align: right;">€ 23.969,30</p>

Data
18.04.2025

L'esperto alla stima
Geometra Gloria Trolese

