

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE**

contro:

N° Gen. Rep. **308/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: MAURO DELLA TOFFOLA
Codice fiscale: DLLMRA65A14F205S
Studio in: SESTIERE SAN MARCO 1567 - 30124 VENEZIA
Telefono: 041 522 7814
Email: archmdt@gmail.com
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it



RIASSUNTO PERIZIA

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



Riassunto Perizia

Bene: Via Torino, 35 - Mestre - Venezia (VE) - 30173

Descrizione generica: Appartamento in Mestre, inizi Via Torino, con garage e magazzino all'ultimo piano, senza la possibilità dell'utilizzo dell'ascensore.

Identificativo Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo A: Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, Via Torino, n. 35

Quota e tipologia del diritto

1 0 0 / 1 0 0

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE contro Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 20/12/2024 ai nn. 44732/33064;- Ipoteca volontaria attiva a favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE contro Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario: Importo ipoteca: € 334000,00; Importo capitale: € 172000,00; A rogito di Notaio in data 07/08/2008 ai nn. 65562/17448; Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 05/09/2008 ai nn. 32001/7054

Valore lotto:

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

€ 149.335,03



Sommario

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

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento - **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici



- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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 precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Lo scrivente, a seguito del rilievo effettuato e degli studi eseguiti, ritiene di non poter escludere la presenza di vizi occulti e per tali ragioni non vi è garanzia della possibile assenza dei medesimi.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
Via Torino, 35

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartemento al primo piano con garage e magazzino agli inizi di Via Torino

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico inesistente con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati, negozi ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia insulare.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Venezia.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti con autobus 100 mt.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, Via Torino, n. 35



Quota e tipologia del diritto

100/100

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione**

foglio 139, particella 1031, subalterno 4, indirizzo Via Torino, n. 35, piano Primo, comune Venezia, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 97 mq., rendita € €703,10

Ulteriori informazioni: Atto del 07/08/2008 Pubblico ufficiale Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 65561 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19939.1/2008 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 05/09/2008

Derivante da: Comune di VENEZIA (L736) (VE) VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal

Foglio 139 Particella 1031 Subalterno 4 Particelle corrispondenti al catasto terreni 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 148/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal Comune di VENEZIA (L736E) (VE) foglio ME/18 del comune di Venezia sezione Mestre

Confini: Il mappale 1031 confina:

a Nord con Via

a Est con Via Napoli

a Ovest con Via Napoli

a Sud con Via Torino

Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione:**

foglio 139, particella 1031, subalterno 44, indirizzo Via Torino, n. 35, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, superficie 13 mq., rendita € € 88,83

Ulteriori informazioni: Atto del 07/08/2008 Pubblico ufficiale Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 65561 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19939.1/2008 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 05/09/2008

Derivante da: Comune di VENEZIA (L736) (VE) VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal

Foglio 139 Particella 1031 Subalterno 4 Particelle corrispondenti al catasto terreni 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 148/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal Comune di VENEZIA (L736E) (VE) foglio ME/18 del comune di Venezia sezione Mestre

Confini: Il mappale 1031 confina:

a Nord con Via

a Est con Via Napoli

a Ovest con Via Napoli

a Sud con Via Torino



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Lievi difformità al distributivo interno sanabili con aggiornamento della planimetria catastale (modifica del locale sbratta/cucina)

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di costruzione

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/10/1957 al n. di prot. 17350/4147

NOTE: Costruzione fabbricato in mestre, Via Torino mapp. 194/t, 213/d = 211/e e foglio 18

Numero pratica: Certificato di abitabilità

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Dichiarazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 17/11/1967 al n. di prot. 08633/1058

Numero pratica: Variante e soparelevazione

Intestazione:

Per lavori: Sopraelevazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/01/1966 al n. di prot. 00475/35

Numero pratica: Variante e soparelevazione

Intestazione:

Tipo pratica: Sanatoria in corso lavoro

Per lavori: Ampliamento di sopralzo, costruzione di magazzini e garages al piano terra

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 12/12/1961 al n. di prot. 23160/1769

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esistono difformità al distributivo interno.
 Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria
 Presentazione di SCIA in sanatoria: € 1.000,00
 Oneri professionista abilitato: € 634,40
 Oneri Totali: € **1.634,40**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DGVR n. 3905 del 3.12.04 e DGRV n. 2141 del 29.07.08 e aggiornato l'8.8.12. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 5.09.2015 esecutiva del 6.12.2015
Zona omogenea:	Zona omogenea B.2 zone residenziali di complemento e di espansione
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 8, Classificazione acustica 4. Vincolo sismico OPCM 3274/2003. Vincolo paesaggistico: centro edificato. Area a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Appartamento situato al primo piano e agli inizi di Via Torino dotato di garage al piano terra e magazzino al quinto piano. **Attenzione: L'uso dell'ascensore condominiale è precluso**

1. Quota e tipologia del diritto
100/100

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,76**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: Presumibilmente negli anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Torino, n. 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete. Le parti comuni sono gestite da amministrazione condominiale e le facciate e il tetto si presentano in un discreto stato di conservazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato, trattandosi di edificio di nuova edificazione, un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Cucina	superf. interna netta	0	13,78	1,20	16,54	€ 1.850,00
Bagno	superf. interna netta	0	8,84	1,20	10,61	€ 1.850,00



Camera matrimoniale	superf. interna netta	0	17,00	1,20	20,40	€ 1.850,00
Camera singola	superf. interna netta	0	10,44	1,20	12,53	€ 1.850,00
Soggiorno	superf. interna netta	0	17,50	1,20	21,00	€ 1.850,00
Corridoio e ripostigli	superf. interna netta	0	12,20	1,20	14,64	€ 1.850,00
n. 3 balconi	superf. esterna lorda	0	7,00	0,40	2,80	€ 1.850,00
			86,76		98,51	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A1. Garage	Posto al piano TerraSviluppa una superficie complessiva di 12.23 mq Valore a corpo: € 14000
A2. Magazzino	Posto al piano 5Sviluppa una superficie complessiva di 3,64 mq Valore a corpo: € 2000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento Anni 2000

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio

Stato impianto: Funzionante

Potenza nominale: 24 kw

Epoca di realizzazione/adeguamento: Epoca di costruzione dell'immobile

Impianto a norma.



Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note ascensori :

Dati ascensore depositati presso l'Amministratore. L'uso dell'ascensore è precluso alla proprietà

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

Note: Il bene, come da atto di compravendita, è giunto al precedente proprietario per successione a far data dal 26 aprile 1985. Pur non essendoci stata l'accettazione dell'eredità, risultano passati oltre vent'anni dall'atto di successione sino all'atto di compravendita contratto dall'esecutata. Per tali ragioni si dichiara la continuità ventennale delle trascrizioni.

Titolare/Proprietario:

3,

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Via Torino, n. 35

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento risulta occupato dalla debitrice e dalla nipote con figlia minore

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE contro



Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 20/12/2024 ai nn. 44732/33064;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE contro Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 334000,00; Importo capitale: € 172000,00 ; A rogito di in data 07/08/2008 ai nn. 65562/17448; Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale di Venezia in data 05/09/2008 ai nn. 32001/7054

6.2.2 Pignoramenti: Vedi sopra

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00.

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:

Al momento della stima le spese risultano pagate.

Millesimi di proprietà: 34,95

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'ascensore non ferma al primo piano dove si trova l'appartamento oggetto della presente stima ed è precluso ai proprietari del medesimo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non noti

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

Avvertenze ulteriori: Non noti

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati



8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazioni delle condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive e di finitura dei beni oltre che della presenza/mancanza di garanzie per vizi occulti. Il criterio adottato quindi è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione secondo il metodo MCA con fabbricati recentemente venduti aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro. Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato, trattandosi di edificio di nuova edificazione, un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Venezia - Mestre; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mestre; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1600/1850; Altre fonti di informazione: Indagini attraverso operatori immobiliari della zona.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage, con annesso Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.035,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina	16,54	€ 1.850,00	€ 30.599,00
Bagno	10,61	€ 1.850,00	€ 19.628,50
Camera matrimoniale	20,40	€ 1.850,00	€ 37.740,00
Camera singola	12,53	€ 1.850,00	€ 23.180,50
Soggiorno	21,00	€ 1.850,00	€ 38.850,00
Corridoio e ripostiglii	14,64	€ 1.850,00	€ 27.084,00
n. 3 balconi	2,80	€ 1.850,00	€ 5.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.262,00
vetustà impianti detrazione del 10.00%			€ -18.226,20
Valore Finale			€ 164.035,80
Valore corpo			€ 164.035,80
Valore accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 180.035,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 180.035,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo	98,51	€ 180.035,80	€ 180.035,80



	economico [A 3] c o n annesso Garage, con annesso Magazzino			
--	--	--	--	--

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 27.005,37

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.634,40

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non avrebbe un vantaggio economico dalla divisibilità.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.764,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 297,00

Totale costi di cancellazione: € 2.061,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 149.335,03

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota



Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non avrebbe un vantaggio economico dalla divisibilità.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Atto di compravendita - Documentazione condominiale - Atti edilizi - Planimetria catastale appartamento e garage - Estratto mappa - Visura catastale - Visura ipotecaria - Foto

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

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

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - LOTTO UNICO	
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 100/100	Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> foglio 139, particella 1031, subalterno 4, indirizzo Via Torino, n. 35, piano Primo, comune Venezia, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 97 mq., rendita € €703,10 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> foglio 139, particella 1031, subalterno 44, indirizzo Via Torino, n. 35, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, superficie 13 mq., rendita € € 88,83	
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 149.335,03€	

Data generazione:
16-06-2025 16:06

L'Esperto alla stima
MAURO DELLA TOFFOLA

