

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 176/2023  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.01.2024

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

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

**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Arch. Lorenzo Crepaldi  
**Codice fiscale:** CRPLNZ64D20L736A  
**Studio in:** P.le Giovanacci 5/a - 30175 Marghera  
**Telefono:** 041924150  
**Fax:** 041924150  
**Email:** archistudio1@libero.it  
**Pec:** lorenzo.crepaldi@archiworldpec.it



- Iscrizione di ipoteca [REDACTED] in data 4 ottobre 2021 ai n.ri 35715/5814 per Euro 568.489,40 a favore della [REDACTED] a garanzia di una somma di Euro 284.244,70 [REDACTED] contro [REDACTED]

Beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Sub. 5.

- Pignoramento immobiliare del giorno 27 giugno 2023 n. 3266/2023 di repertorio Ufficiali Giudiziari di Venezia, a favore del "[REDACTED]" e contro [REDACTED] trascritto a Venezia in data 20 luglio 2023 ai nri. 25200/18972.

Beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Sub. 5.

Trascrizione preliminare di compravendita stipulato in data 16 dicembre 2005 n. 21017 di rep. notaio Giuseppe Sicari, a favore di "Imperia S.p.A." in data 28 dicembre 2005 ai n.ri 54094/31155 in merito ai beni eseguiti. Si precisa che nessun'altra trascrizione risulta relativamente a detto preliminare.

**Valore lotto:**

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

**Euro 101.000,00**

## Sommario

- Risposta al primo punto del quesito** pag. 8  
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento
- Risposta al secondo punto del quesito** pag. 8  
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale
- Risposta al terzo punto del quesito** pag. 8  
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari
- Risposta al quarto punto del quesito** pag. 10  
Regolarità urbanistica
- Risposta al quinto punto del quesito** pag. 13  
Stato di possesso e atto di provenienza
- Risposta al sesto punto del quesito** pag. 13  
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Risposta al punto settimo del quesito** pag. 15  
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
- Risposta all'ottavo punto del quesito** pag. 16  
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati
- Risposta al nono punto del quesito** pag. 18  
Valutazione della sola quota indivisa
- Risposta al decimo punto del quesito** pag. 18  
Elenco Allegati
- Risposta all'undicesimo punto del quesito** pag. 18  
Regime fiscale della vendita
- Risposta al dodicesimo punto del quesito** pag. 18  
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

## Premesse

Con Provvedimento notificato via pec in data 21.08.2023 (Allegato 1) il G.E. ha disposto la nomina del sottoscritto Arch. Lorenzo Crepaldi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia – Sezione "A" Architetto – ed all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Venezia.

In data 25.08.2023 (Allegato 2) il sottoscritto CTU ha prestato il giuramento di rito.

Dopo l'esame della documentazione in atti, le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti, l'autorizzazione all'accesso con l'ausilio della forza pubblica – concessa in data 18.11.2023 su istanza del custode giudiziario Avv. Caterina Colucci – lo scrivente ha potuto eseguire il sopralluogo al bene esecutato in data 04.12.2023. Con Provvedimento notificato via pec lo stesso giorno il G.E. ha concesso la proroga di 45 giorni per la consegna dell'elaborato peritale così come in precedenza richiesto dallo scrivente con apposita istanza.

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 insolite, 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. alleghi 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 Venezia (VE)**  
**Località Mestre**  
**Via Ospedale n. 9**

### 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**

Infatti, come si evince dall'allegato "Certificato ai sensi dell'art. 567, II° co., c.p.c." redatto in data 26.07.2023 dal Notaio Roberto Cortelazzo – aggiornato al 24.07.2023 - a cui ci si riporta espressamente:

"Sin dal ventennio i beni in esame erano di proprietà [REDACTED] sopra generalizzato, pervenuti per atto di data 13 novembre 1995 n. 88332 di rep. notaio Arrigo Manavello di Treviso, trascritto a Venezia il 16 novembre 1995 ai n.ri 24857/17513.

Il signor [REDACTED] dichiarava di aver acquistato i suddetti beni con denaro frutto del disinvestimento di beni personali; [REDACTED] rinunciava pertanto alla cointestazione in comunione dei beni."

### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**

[REDACTED]  
 Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Regime patrimoniale: le Annotazioni presenti sull'allegato estratto dell'atto di matrimonio del 29.09.2023, cui ci si riporta, recitano:

"Con atto in data 15.03.2007 a rogito del notaio Dott. Alessandro Caputo del distretto notarile di Venezia gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni."

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene si trova nel centro di Mestre

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico vietato (zona pedonale) dotata di parcheggi pubblici con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ampia varietà di negozi e locali pubblici, teatro, cinema, chiesa, uffici

pubblici, mercato rionale, ecc.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Venezia città antica

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia, Città storica di Venezia, Riviera del Brenta, Terraglio.

**Attrazioni storiche:** Città storica di Venezia, Riviera del Brenta, Terraglio.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico locale, extraurbano, tramviario e ferroviario.

**Identificativo corpo:** Ufficio.

Ufficio e studio privato [A10] situato in Via Ospedale n. 9 – CAP 30174 - Venezia Mestre (VE).

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà in regime di separazione dei beni - [REDACTED]

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Regime patrimoniale: le Annotazioni presenti sull'allegato estratto dell'atto di matrimonio del 29.09.2023, cui ci si riporta, recitano:

“Con atto in data 15.03.2007 a rogito del notaio Dott. Alessandro Caputo del distretto notarile di Venezia gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.”

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al Catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] - Proprietà 1/1 – Comune di Venezia (Codice: L736), Provincia di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Subalterno 5, Indirizzo: Via Ospedale n. 9, Piano 2, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: Totale mq. 74 - Totale escluse aree scoperte mq. 74, Rendita catastale Euro 1.909,24 – (Scheda 8710/95).

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia Sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736 (n. 129/2016).

Unità derivante dalla precedente unità immobiliare censita in Comune di Venezia (Ve), Sezione Urb. di Mestre, Foglio 13, Particella 136, Subalterno 5.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: porzione del Comune di Venezia (L736) (Ve), Foglio 134, Particella 136.

Si evidenzia che rispetto alla planimetria catastale agli atti lo stato dei luoghi presenta difformità consistenti in:

- realizzazione di parziale ridosso murario sulla parete divisoria tra il locale ufficio di minori dimensioni ed il locale bagno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

I costi presunti per la variazione catastale dell'unità immobiliare, da presentare dopo la sanatoria edilizia indicata nel seguito, comprensivi di diritti catastali, oneri professionali, ecc., possono essere approssimativamente valutabili nel loro complesso pari a Euro 900,00.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1717/60  
Intestazione: Paolo Morassutti S.p.A.  
Tipo pratica: Licenza di costruzione edilizia  
Per lavori: Costruzione fabbricato, Via Ospedale, Mestre  
Presentazione: in data 20.10.1961

Numero pratica: 1583/61  
Intestazione: Paolo Morassutti S.p.A.  
Tipo pratica: Licenza di costruzione edilizia  
Per lavori: Costruzione fabbricato, Via Ospedale, Mestre

Numero pratica: 1430/63  
Intestazione: Paolo Morassutti S.p.A.  
Tipo pratica: Licenza costruzione edilizia  
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso negozi e uffici in Mestre  
Presentazione: in data 12.12.1963

Numero pratica: 59375/67  
Intestazione: Paolo Morassutti S.p.A.  
Tipo pratica: Dichiarazione abitabilità  
Per lavori: Fabbricato nuova costruzione, Via Ospedale, Mestre  
Presentazione: in data 16.10.1967

Numero pratica: 52193  
Intestazione: Simoncini Daniela  
Tipo pratica: Concessione in sanatoria  
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale a direzionale in difformità alla Lic. Ed. 1430/64.  
Presentazione: in data 31.03.1995

### 4.2 Conformità edilizia:

In base a quanto è stato possibile verificare rispetto ai titoli abilitativi, allo stato attuale, sotto il profilo edilizio il bene esecutato presenta le seguenti principali difformità:

- realizzazione di parziale ridosso murario sulla parete divisoria tra il locale ufficio di minori dimensioni ed il locale bagno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

I costi presunti per la sanatoria delle opere abusive, comprensivi di sanzioni amministrative e/o rimessa in pristino e/o adeguamenti del caso, diritti comunali, oneri professionali, ecc., possono essere approssimativamente valutati nel loro complesso pari a circa Euro 2.500,00=.

#### 4.3 Conformità urbanistica:

L'immobile esecutato, costituente porzione di quello censito al Catasto Terreni in Comune di Venezia, Foglio 134 (Ex Sezione di Mestre, Fg. 13), Mapp. 136, come si evince dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica Fascicolo 2023.XII/1/1.599 Rif. Prat. 2023 416205 del 05.09.2023, cui si rinvia, è individuato:

“dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, come “Zona Territoriale Omogenea A.0”.

L'ambito risulta individuato dalla Variante P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, approvata con Delibera di G.R.V. n. 2572 del 15/07/1997, con la seguente destinazione urbanistica:

- nella TAV. 4/2/1- “Modalità di intervento - destinazioni d'uso e viabilità”:
- “Demolizione e ricostruzione”
- nella TAV. 4/2/1- “Modalità di intervento - destinazioni d'uso e viabilità”:
- “Edifici a prevalente Destinazione Residenziale”.

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dalle N.T.A. del P.R.G. Variante per il Centro storico di Mestre integrati dagli articoli 3-4-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, come

CS Mestre\_A0.doc - 4 -

modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, risulta che il mappale interessato rientra in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017. L'area viene individuata, alla Tavola 4a del P.A.T., come “Centri Storici” di cui all'art. 18 delle N.T. del P.A.T..

L'area risulta interessata dai vincoli di cui all'art. 157 del D. Lgs. n. 42/2004 (Area a Rischio Archeologico).

Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii.

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto “Carta delle Fragilità” del P.A.T., Area Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici art. 711;
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4;
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art. 711.

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale

CS Mestre\_A0.doc - 5 -

n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe IV "Area di intensa attività umana".

L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propria efficacia come Piano degli interventi.”

### Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Unico

L'unità immobiliare eseguita costituisce porzione di un fabbricato plurifamiliare situato nel centro cittadino.

L'edificio risulta costruito nei primi anni Sessanta. Si tratta di un fabbricato che a vista presenta una tipologia costruttiva di tipo tradizionale con strutture portanti verticali in muratura di laterizio e cemento armato e solai orizzontali in latero-cemento.

Esternamente è rivestito in piastrelle di ceramica. Le aperture sono dotate di tapparelle avvolgibili, salvo il portone di ingresso comune in metallo. I parapetti, ove presenti, sono in metallo.

L'ufficio eseguito, identificato con la Particella 136, Subalterno 5, è posto al piano secondo e riceve accesso diretto da corridoio comune, pavimentato in marmo, che si diparte dal vano scala comune, pure pavimentato in marmo. Per una migliore intelligenza del medesimo immobile si rinvia alla allegata rispettiva planimetria catastale nonché all'atto di compravendita rogato dal Notaio A. Manavello rep. n. 88332 del 13.11.1995, trascritto a Venezia il 16.11.1995 ai nn. 24857/17513.

Esso (h = mt. 2,70) - con le difformità dai titoli edilizi legittimanti sopra evidenziate - è composto come segue: ingresso (circa mq. 8,93), bagno (circa mq. 5,31) e tre locali ufficio (rispettivamente di circa mq. 22,69, mq. 7,23 e mq. 16,63).

Per quanto riguarda le caratteristiche delle componenti edilizie e costruttive, esse sono di seguito descritte:

Portone di ingresso: è di tipo ad anta battente, in legno.

Infissi esterni: finestre in alluminio.

Porte interne: in legno.

Pavimentazione interna: quella del locale bagno e dell'adiacente locale ufficio di minori dimensioni in ceramica, quella dell'ingresso e del locale ufficio più grande in marmette di graniglia e quella dell'altro locale ufficio in legno.

Rivestimenti: quello del locale bagno è in ceramica.

Pareti e soffitti: sono intonacati e pitturati al civile.

Impianto fognario condominiale: è collegato a rete pubblica di smaltimento; materiali e condizioni attuali non verificabili in quanto tale impianto non è ispezionabile; la sua conformità non è verificabile in quanto non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto citofonico: realizzato sottotraccia con ricevitore a parete; la rete di collegamento con il videocitofono esterno non è verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia con frutti di finitura tipo standard; la rete di distribuzione e collegamento non è verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto idrico: realizzato sottotraccia con rubinetteria a vista e dotato di boiler di accumulo nel locale bagno, alimentato direttamente da rete pubblica; la rete di distribuzione e collegamento non è verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto di condizionamento: realizzato sottotraccia con unità interne ed esterne; la rete di distribuzione e collegamento non è verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto del gas: realizzato sottotraccia e alimentato direttamente da rete pubblica; la rete di distribuzione e collegamento non è verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

Impianto termico: del tipo centralizzato, realizzato sottotraccia e concluso con radiatori; la rete di distribuzione e collegamento non è verificabile in quanto non direttamente ispezionabile; dichiarazione di conformità non fornita dal competente Ufficio tecnico comunale.

In generale lo stato di conservazione e manutenzione del bene in questione è buono/scadente anche in considerazione dell'epoca abbastanza recente di realizzazione.

Accessori comuni:

Risultano identificati, per quanto non in contraddizione tra di essi, dagli allegati atto di compravendita rogato dal Notaio A. Manavello rep. n. 88332 del 13.11.1995, trascritto a Venezia il 16.11.1995 ai nn. 24857/17513, elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 Piena proprietà in regime di separazione dei beni - [REDACTED] a

Regime patrimoniale: le Annotazioni presenti sull'allegato estratto dell'atto di matrimonio del 29.09.2023, cui ci si riporta, recitano:

"Con atto in data 15.03.2007 a rogito del notaio Dott. Alessandro Caputo del distretto notarile di Venezia [REDACTED] anno scelto il regime della separazione dei beni."

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: Unico**

Ufficio e studio privato [A10] sito in Venezia Mestre (Ve) - CAP 30174 -, Via Ospedale n. 9.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto per l'intera piena proprietà all'esecutore [REDACTED]

- Atto di compravendita rogato dal Notaio A. Manavello rep. n. 88332 del 13.11.1995, trascritto a Venezia il 16.11.1995 ai nn. 24857/17513, allegato in copia, cui si rinvia.

Al presente tale bene risulta libero.

**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:

Come risulta dall'atto di compravendita rogato dal Notaio A. Manavello rep. n. 88332 del 13.11.1995, trascritto a Venezia il 16.11.1995 ai nn. 24857/17513, allegato in copia, cui si rinvia:

- Esistenti servitù attive e passive nonché pesi esistenti al momento dell'acquisto.
- Regolamento di condominio.
- Esistenti patti ancora attuali al momento di acquisto da parte dell'esecutato in favore della Società "Paolo Morassutti s.p.a." come risultanti dall'atto 9 dicembre 1968 n. 25242 rep. Notaio Faotto (secondo quanto riportato nel suo sopraccitato atto di provenienza).

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

### 6.2.1 Iscrizioni:

Come risulta dall'allegato "Certificato ai sensi dell'art. 567, II° co., c.p.c." redatto in data 26.07.2023 dal Notaio Roberto Cortelazzo – aggiornato al 24.07.2023 - a cui ci si riporta espressamente:

- Iscrizione di ipoteca [redacted] di data 19 novembre 2004 ai n.ri 42919/9853 per Euro 67.348,12 a favore di [redacted] a garanzia di una somma di Euro 33.674,06; Derivante da [redacted]; Beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Sub. 5.

- Iscrizione di ipoteca [redacted] 4 ottobre 2016 ai n.ri 37371/5666 per Euro 488.266,02 a favore di [redacted] a garanzia di una somma di Euro 244.133,01; Derivante [redacted]; Beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Sub. 5.

- Iscrizione di ipoteca [redacted] in data 23 giugno 2017 ai n.ri 20599/3522 per Euro 123.860,40 a favore di [redacted] a garanzia di una somma di Euro 61.930,20; Derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo del 20 giugno 2017 n. 1811/11317 [redacted]; Beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Sub. 5.

- Iscrizione di ipoteca [redacted] in data 6 luglio 2020 ai n.ri 17294/3024 per Euro 15.000 a favore [redacted] a garanzia di una somma di Euro 10.148,74; Derivante [redacted]; Beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Sub. 5.

- Iscrizione di ipoteca [redacted] in data 4 ottobre 2021 ai n.ri 35715/5814 per Euro 568.489,40 a favore della [redacted] a garanzia di una somma di Euro 284.244,70; Derivante [redacted]

Beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Sub. 5.

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento immobiliare del giorno 27 giugno 2023 n. 3266/2023 di repertorio Ufficiali Giudiziari di Venezia, a favore del [redacted] contro [redacted] [redacted] in data 20 luglio 2023 ai nri. 25200/18972.  
Beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Sub. 5.

#### 6.2.3 **Altre trascrizioni:**

- Trascrizione preliminare di compravendita stipulato in data 16 dicembre 2005 n. 21017 di rep. notaio Giuseppe Sicari, a favore di "Imperia S.p.A." in data 28 dicembre 2005 ai n.ri 54094/31155 in merito ai beni esegutati. Si precisa che nessun'altra trascrizione risulta relativamente a detto preliminare.

#### 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:**

Come si evince dalla allegata mail del 02 novembre 2023 inviata dall'amministratore pro-tempore:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non comunicate.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** alla data non risultano essere state deliberate spese straordinarie.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** saldo scaduto alla data del 30 aprile 2023 Euro 16.162,64. Rimangono da conteggiare le spese condominiali a partire dal 01 maggio 2023. Rata ordinaria in scadenza non comunicata.

**Millesimi di proprietà:** 21,218.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** l'ascensore e la relativa porta di accesso allo stesso risultano di modeste dimensioni.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** in merito a ciò si rinvia a quanto risulta dall'atto di compravendita rogato dal Notaio A. Manavello rep. n. 88332 del 13.11.1995, trascritto a Venezia il 16.11.1995 ai nn. 24857/17513, allegato in copia.

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

**Avvertenze ulteriori:** /

Come si evince dalla allegata risposta della competente Cancelleria – aggiornata al 12.09.2023 – non risultano sussistere controversie in corso riguardanti l'esecutato.

### **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### **8.1 Criterio di stima:**

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

Il parametro di comparazione assunto per l'entità immobiliare in questione è l'unità di superficie commerciale calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune con altre unità immobiliari e/o condominiali.

Si precisa che il valore della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni risulta ricompreso nel valore unitario di stima assegnato all'unità di superficie commerciale.

Ciò assunto la superficie parametrica complessiva è stata determinata pari a: mq. 69,16.

#### **8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
- Ufficio del Registro di Venezia;
- Ufficio Tecnico di Venezia;
- Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare del luogo;
- Altre fonti di informazione: Portali immobiliari, sito vendite immobiliari e aste giudiziarie, con riferimento a beni opportunamente comparabili ed allineati a quelli esecutati.

#### **In particolare si evidenziano i Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Direzionale

Sottocategoria: Unità immobiliare porzione di un edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: Venezia (Ve) – Fascia Mestre centro

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo/Normale

Valore di mercato min (Euro/mq): 2.000/1.400

Valore di mercato max (Euro/mq): 2.500/1.700

#### **8.3 Valutazione corpo:**

**- Uffici e studi privati [A10]**

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, da quanto esperito - esaminati i luoghi, considerata la consistenza della entità eseguita, la sua ubicazione, posizione topografica, orientamento, destinazione, situazione igienico-sanitaria, grado di finitura, vetustà, conservazione e stato di manutenzione, esaminata la sua condizione urbanistico-edilizia, ecc. - sulla base delle informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci simili opportunamente allineati nonchè le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona in cui si trova l'entità oggetto di stima, per beni equiparabili considerati liberi, si ritiene opportuno assegnare all'unità parametrica così come sopra determinata un valore pari a Euro 1.700,00/mq.

Si precisa che il valore economico attribuito a tale unità di superficie tiene già conto delle parti condominiali.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 117.572,00
Valore corpo			Euro 117.572,00
Valore complessivo intero			Euro 117.572,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 117.572,00
Valore di stima			Euro 117.572,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Uffici e studi privati [A10]	mq. 69,16	Euro 117.572,00	Euro 117.572,00

**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.:	Euro 5.878,60
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Euro 3.400,00
- Spese tecniche per redazione Attestato di Prestazione Energetica:	Euro 300,00
- Costi totali di cancellazione oneri e formalità come sotto determinati:	Euro 7.203,82

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca legale*	Euro 430,74
Iscrizione di ipoteca conc. amm./riscossione	Euro 2.535,33
Iscrizione di ipoteca conc. amm./riscossione**	Euro 713,30
Iscrizione di ipoteca giudiziale	Euro 294,00
Iscrizione di ipoteca conc. amm./riscossione***	Euro 2.936,45
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Euro 294,00

\* Si precisa che il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli così identificate è stato determinato mediante stima sul valore dell'ipoteca giudiziale iscritta in quanto il costo effettivo verrà determinato in base al valore effettivo di aggiudicazione.

**8.5 – Prezzo base d’asta del lotto:**

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
Euro 117.572,00 - (Euro 5.878,60 + Euro 3.400,00 + Euro 300,00 + Euro 7.203,82) =  
Euro 100.789,58  
**Valore approssimato in cifra tonda Euro 101.000,00**

**8bis Classamento energetico dell'immobile****Identificativo corpo: Unico****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: **Non ne ricorre il caso.****Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- 1) Nomina;
- 2) Verbale di giuramento;
- 3) Certificati anagrafici e demografici;
- 4) Titolo di proprietà;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Titoli edilizi abilitativi;
- 7) Certificato di destinazione urbanistica;
- 8) Documentazioni spese condominiali;
- 9) Formalità;
- 10) Documentazione Agenzia delle Entrate;
- 11) Documentazione circa Attestato di Prestazione Energetica;
- 12) Risposta Cancelleria in merito esistenza controversie in corso;
- 13) Documentazione fotografica.

**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 del bene dovrà essere assoggettata ad imposta di registro (regime da verificare all'atto della vendita).

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 Piena proprietà in regime di separazione dei b [REDACTED]
Identificativo catastale	Identificato al Catasto Fabbricati : [REDACTED] ietà 1/1 – Comune

	di Venezia (Codice: L736), Provincia di Venezia, Foglio 134, Particella 136, Subalterno 5, Indirizzo: Via Ospedale n. 9, Piano 2, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: Totale mq. 74 - Totale escluse aree scoperte mq. 74, Rendita catastale Euro 1.909,24 – (Scheda 8710/95).
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>Euro 101.000,00</b>

Data generazione:  
06-12-2023 11:10

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lorenzo Crepaldi**