

RIEPILOGO
Stima
Tribunale di Venezia
Esec. Imm. n. 88-2023

promossa da:
Amco-Asset Management Company S.p.a.

contro: [REDACTED]

- non vi sono particolari vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene oggetto della presente procedura;
- il creditore che ha trascritto ipoteca, e conseguente pignoramento, è il precedente sopra citato;
- il bene pignorato è per intero intestato all'esecutato (sopra citato);
- il bene pignorato è sito in via Trieste n. 153/b – nel Comune di Venezia (località Marghera);
- valore del compendio immobiliare è di €82.967,50_



Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Amco-Asset Management Company S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **88/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - abitazione + accessorio

Esperto alla stima: Davide Grigio
Codice fiscale: GRGDVD70A05G224M
Studio in: Via Brianza 19 - 30034 Mira
Email: davide.grigio@hotmail.it
Pec: davide.grigio@geopec.it



Riassunto Perizia

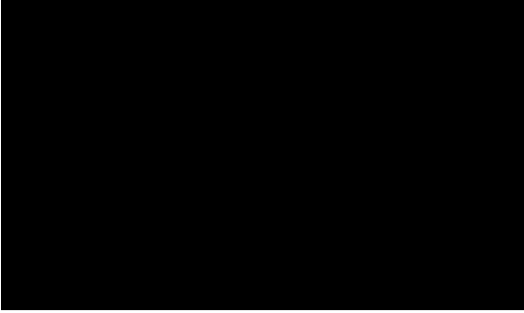
Bene: via Trieste, 153/b – località Marghera - Venezia (VE)

Descrizione generica: trattasi di unità abitazione ubicata in un complesso condominiale

Identificativo Lotto: 001 - abitazione + accessorio

Corpo A: Venezia (VE) CAP: 30175 frazione: Marghera, via Trieste, 153/b

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. contro [redacted] Derivante da: atto pignoramento; A rogito di Presso Corte Di Appello Di Venezia in data 19/04/2023 ai nn. 1816 iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2023 ai nn. 15277 /11542 ;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA ANTONVENETA SOCIETA" PER AZIONI contro [redacted] [redacted] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 160000,00; Importo capitale: € 80000,00; A rogito di Notaio Noto Nicolò in data 29/03/2011 ai nn. 107054/29355; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/04/2011 ai nn. 12809 /2507; Note: iscrizione in favore di Banca Antonveneta Società Per Azioni con sede in Padova C.F.04300140284, domicilio ipotecario eletto in Presso La Sede Di Padova, il medesimo istituto è stato nel tempo assorbito da Banca Monte dei Paschi s.p.a. e quest'ultima ha poi ceduto il debito a l'attuale proponente (per dettaglio vedi atti procedura)

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€82.967,50**



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

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 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/Frazione **Marghera**
via Trieste, 153/b

Lotto: 001 - abitazione + accessorio

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? No

la certificazione eseguita non risulta corretta in termini di censimento catastale (vedi allegato 2.3 corretto censimento)

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:

trattasi di zona residenziale non di particolare pregio

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Importanti centri limitrofi: Venezia isole.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia isole.

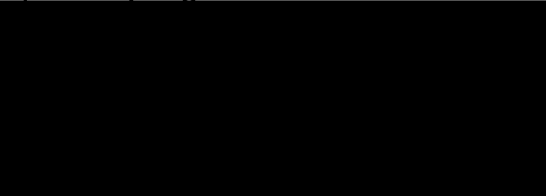
Attrazioni storiche: Venezia isole.

Principali collegamenti pubblici: bus 500 mt

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE) CAP: 30175 frazione: Marghera, via Trieste, 153-b - l'unità oggetto di valutazione è ubicata in un complesso condominiale, sita al piano primo, con un accessorio magazzino posto al piano terra

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 184, particella 958, subalterno 4, indirizzo via Trieste, 153, interno 2, piano T-1, comune Venezia , sezione censuaria 9, categoria A/4, classe 6, consistenza 6, superficie 131, rendita € 619,75

Ulteriori informazioni: Mappali Terreni Correlati Codice Comune L736 - Sezione F - Foglio 184 - Particella 29 Codice Comune L736 - Sezione F - Foglio 184 - Particella 958

Derivante da: Comune di Venezia Sezione MESTRE l'immobile riportato nel catasto di Venezia: Abitazione di tipo popolare con categoria A/4 riportato nel NCEU alla Sezione Urbana CH Foglio 10 Particella 958 Subalterno 4 - SOPPRESSO. L'immobile sezione CH Foglio 10 particella 958 sub 4 risulta variato in base alla nota di variazione in soppressione del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 - variazione territoriale - proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre 1736r; trasferito al comune di Venezia 1736.(n. I I I . /2016) L'immobile sezione CH Foglio 10 particella 958 sub 4 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 L'immobile sezione CH Foglio 10 particella 958 sub 4 risulta variato ina/4 appartamento di tipo popolare, rendita di 619,75 Euro in base alla nota di variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 l'immobile sezione CH Foglio 10 particella 958 sub 4 risulta variato in base alla nota di variazione del 21.07.1988 in atti dal 16.12.1995 frazionamento, fusione (n. 3947.1/1988) - annotazioni: scheda n. 3950/88 L'immobile sezione CH Foglio 10 particella 958 sub 4 risulta variato in Via Trieste no 153 in base alla nota di variazione del 21.07.1988 in atti dal 16.12.1995 (n.003947/1988) - scheda n. 3950/88

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: non risulta confermato la conformazione delle partizioni interne dell'unità abitazione (vedi allegato 5.8), lo scrivente ha evidenziato le modifiche intervenute rispetto allo stato di censimento. Inoltre sono stati eseguiti dei innalzamenti quote pavimento nei locali bagno, tali devono essere ripristinati come del resto tutte le modifiche intervenute, in quanto non rispettano le normative Comunali

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2008-408606

Intestazione: richiedenti [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: domanda n. pratica 25668-2-m -

Oggetto: sanatoria opere diformi allo stato autorizzato

Presentazione in data 28/08/1986 al n. di prot. 45652

Rilascio in data 30/09/2008 al n. di prot.

NOTE: la pratica in questione ha previsto il condono di porzioni esterne destinate a magazzino presenti nel cortile condominiale, modifiche interne alle singole unità abitazioni e negozi, costituzione di una veranda (nell'unità oggetto di valutazione), fusione delle 3 unità abitazione con la costituzione solo di due poste queste al piano primo, modifiche alla scala di collegamento tra i piani e variazione prospettiche con modifica fori (vedi allegati 5.3-5.4-5.7) Nel merito va precisato che necessita richiedere il rinnovo agibilità in quanto il condono con legge 47/85 non attribuiva l'automatico rilascio agibilità e considerato l'oggetto della richiesta di condono, tale richiesta è obbligatoria



4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: non risulta confermato la conformazione delle partizioni interne dell'unità abitazione (vedi allegato 5.8), lo scrivente ha evidenziato le modifiche intervenute rispetto allo stato di censimento. Inoltre sono stati eseguiti dei innalzamenti quote pavimento nei locali bagno, tali devono essere ripristinati come del resto tutte le modifiche intervenute, in quanto non rispettano le normative Comunali

Viene inoltre evidenziato che pure il complesso condominiale presenta nell'area scoperta interna (cortile), delle opere abusive che necessitano essere rimosse; nello specifico sono state installate delle strutture metalliche a tendone con dei baraccamenti. Anche in questo caso le opere eseguite, secondo gli strumenti urbanistici in vigore presso il Comune competente, non consentano la loro sanatoria.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
Norme tecniche di attuazione:	che la destinazione urbanistica del mappale censito catastalmente: COMUNE DI VENEZIA, Foglio 184, (ex Sezione CHIRIGNAGO, Foglio 10), Mappale: 958 è individuata 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, per la maggior parte con "Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento", un a parte restante come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità Viabilità". Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-61-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integra 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 modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consigli Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C. n. 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1389/01 e 11.2291/01. Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, risulta che il mappale interessato rientra in ambito di urbanizzazione



	<p>consolidata, ai sensi della legge n. 14/2017. Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M no 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii. Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica con la condizione G. — Aree con corpi idrici ricettori in trasformazione P.to Vallone-Moranzani artt. 15 e 16 delle N.T. del P.A.T. 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 con specifica valutazione E.N.A.C. (art. 711); - limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quot limite: 146,65 mt s.l.m. (art. 707); - limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711). Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe IV "Area di intensa attività umana" e ricade nell fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A. 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 propri efficacia come Piano degli interventi (per maggiori dettagli vedi certificato allegato 4.1).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



escrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Descrizione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di stima; l'edificio in questione è ubicato in via Trieste n. 153-b nel Comune di Venezia, località Marghera; in zona periferia a carattere residenziale, a confine con la rete viaria principale (vedi allegato n. 0.1 e foto n. 1-2), la zona mediamente trafficata.

Il complesso è con due piani fuori terra, con il sedime in pianta a forma irregolare, dove al piano terra vi sono n. 4 attività commerciali (negozi), rivolte verso nord a confine con la pubblica via Trieste; mentre al piano superiore vi sono n. 2 abitazioni; a queste ultime vi si accede a mezzo di un vano scale centrale comunicate con la pubblica via sopra citata (vedi allegato n. 5.3 la porzione nel mezzo, parte comune). Da quest'ultimo vano si accede anche al cortile esterno condominiale posto sul retro, lato sud rispetto all'edificio (vedi allegato n. 5.3). In quest'ultimo vi sono delle porzioni di manufatto di staziate in aderenza alla mura di confine, dove sono presenti le cantine accessori delle unità abitazione e di un negozio (vedi allegato n. 5.3 con annotazione dello scrivente "cortile comune").

Il complesso è dotato di un solo accesso del tipo pedonale (sopra citato), sui lati ad est e ovest l'edificio sorge accostato ad altri edifici (vedi foto n. 1 ripresa dal lato nord); pure il cortile posto sul retro edificio è delimitato da altri edifici residenziali e/o mura di confine.

In prossimità dell'ingresso pedonale (per l'accesso al vano scale parte comune, vedi foto n. 3 lato sinistro), vi è esternamente il citofono (non dotato di video), con portoncino ingresso in legno, il tutto è in avanzato grado di vetustà. Entrando nel vano scale si rilevano le rifiniture, materiali e tecnica costruttiva tipica degli anni 60', il tutto in carente stato di manutenzione.

La pavimentazione interna nelle parti comuni è realizzata in getto di pietrisco (pavimento tipico degli anni 50-60', pure le rampe scale sono di uguale rifinitura, con parapetto in ferro e corrimano in legno, per ultimo la parte impiantistica parte comune (elettrica), anche questa è meritevole di generale restauro e messa a norma (vedi foto 5-6).

Nell'allegato n. 1.1 viene evidenziato con tratto in colore rosso il perimetro dell'lotto su cui sorge l'edificio condominiale. Il cortile comune è pavimentato con ghiaio con presenza di strutture e tendoni e baraccamenti, realizzati abusivamente e di necessaria rimozione in quanto sentito la Pubblica Amministrazione, tali non sono suscettibili di sanatoria (vedi foto n. 4-21-22).

La copertura dell'edificio (vedi allegato n. 1.1) è a doppia falda spiovente, con manto di copertura in coppi, e tubi pluviali in lamiera; tutto meritevole di sistematico intervento di ristrutturazione come pure per le pareti esterne dell'edificio.

Non è dato a sapere l'epoca esatta della costruzione edificio, certo è che dalle sue rifiniture, materiali e tecniche costruttive, certamente tale risulta edificato negli anni 50-60'; privo dunque di isolamento termico ed acustico, con numerosi meritevoli interventi di risanamento conservativo sulle strutture murarie lato interno ed esterno, da completarsi questi con tinteggiatura generale.

La struttura portante si presume eseguita con elementi misti di calcestruzzo armato e muratura in mattoni pieni di tipo crudo, con le murature di tamponamento con spessore di circa 30 cm. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile e il tutto si presenta in carente stato di conservazione. Detto complesso condominiale si trova ai confini con il centro abitato, in zona residenziale mediamente tranquilla, ben servita dalla viabilità e dai mezzi pubblici. Nelle vicinanze vi è una discreta presenza di attività commerciali di ogni genere, soprattutto quelle di particolare importanza e utilità nella vita quotidiana.

Descrizione del bene immobile, civile abitazione, oggetto di stima:

L'unità immobiliare in questione si sviluppa sul piano primo e si accede alla stessa tramite il vano scale parte comune (vedi foto n 5-6). La sua pianta è di forma rettangolare irregolare (vedi allegato n. 2.5-5.4). Le fonometrie (finestre e porte-finestre) sono dotate di avvolgibili in legno con cassonetti interni sempre in legno non isolati termicamente ed in fatiscente stato di conservazione (vedi foto n 10-11). Gli infissi sono stati nel tempo oggetto di sostituzione, con i presenti aventi telaio in pvc e vetro camera, certo non sono di ultima generazione comunque sono discreti (vedi foto n. 15), mentre i davanzali sono in calcestruzzo con evidenti segni di vetustà e meritevoli di sostituzione (vedi foto n. 16).

L'immobile è dotato dei seguenti locali interni, con le rispettive superfici, aventi questi un'altezza netta di



mt. 2.83; più ridotta nei locali bagno in quanto in questi ultimi è stato eseguito un rialzo pavimento per la collocazione della parte impiantistica (vedi allegato n. 5.4 porzione in colore arancione).

Ingresso

corridoio notte

angolo cottura

soggiorno

camera

camera

camera

bagno

Accessori diretti e indiretti:

veranda

WC

accessorio magazzino (piano terra)

L'abitazione come sopra citato è dotata di un ripostiglio-magazzino, posto questo al piano terra, con accesso diretto dal cortile comune; avente altezza interna di circa 2.40 mt. ed una superficie di mq. 4 (vedi allegato n. 5.3 in colore arancione)

L'abitazione è dotata d'impianto riscaldamento ambiente e produzione acqua calda sanitaria del tipo autonomo, con caldaia del tipo murale installata in parete all'interno dell'unità abitazione (vedi foto n. 19); nel merito si ritiene che l'installazione in essere non sia a norma, e quindi necessità di adeguamento, considerato quest'ultimo in termini di onere economico, all'interno della stima eseguita. Tale generatore di calore (caldaia) è funzionante a gas metano, con le linee di distribuzione del liquido termovettore, che alimentano i singoli radiatori, in parte sono in rame ed in parte in tubo ferro, idem per le tubazioni di adduzione acqua calda sanitaria, il tutto si presume sia privo di isolamento termico. Quanto invece ai terminali erogazione del calore per il riscaldamento degli ambienti, tali sono in alluminio di epoca data (vedi foto n. 23), il tutto si ritiene meritevole di completo rifacimento impianto, idem per la parte scarichi acque.

L'impianto elettrico certamente è meritevole di rifacimento in quanto non a norma di legge, l'abitazione è dotata di citofono senza video, e di punti d'accensione luce e presa forza motrice in fatiscente stato di conservazione.

Allo stato di fatto vi sono più locali bagno, ma come evidenziato nella sezione "edilizia", alcuni devono essere rimossi in quanto non regolari, dunque ve ne sono solo due ritenuti regolari (vedi allegato 2.5 stato autorizzato, e allegato n. 5.8 stato di fatto), ed entrambi debbono essere completamente ristrutturati, sia nella parte impiantistica, sia in quella edilizia e di rifinitura (vedi foto n. 9-10-17-18-23).

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno con inserti vetrati, il tutto con evidenti segni di vetustà, meritevole di sostituzione in quanto anche datata certamente riferita agli anni 60' dato il suo stile e rifiniture (vedi foto n. 7 lato sinistro).

Le murature perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore di circa 30 cm., mentre quelle interne verso le altre unità immobiliari, hanno uno spessore ridotto, il tutto si presume realizzato con mattoni pieni. In più punti dell'edificio, sono presenti degli aloni sull'intonaco e sulle tinteggiature, segno evidente della presenza di umidità e degrado, anche con distacco della tinteggiatura, il tutto è meritevole di completo restauro.

I pavimenti interni sono nelle camere da letto in legno in fatiscente stato di conservazione, mentre nei restanti locali (esclusi i bagni sopra trattati), sono in getto di graniglia (rifinitura tipica degli anni 60'), e piastrelle di ceramica,; anche questi meritevoli di restauro (vedi foto n. 7-8).

Le pareti e i soffitti, dove non è presente il rivestimento in piastrelle di ceramica, sono meritevoli di nuova tinteggiatura e di consolidamento degli intonaci ammalorati in alcuni punti. Le porte interne sono in legno non massiccio di tipo tamburato in colore noce, dotate di ferramenta e maniglie in ottone, alcune con inserto vetrato, tutte risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile negli anni 60', il tutto si presenta in pessime condizioni di conservazione (vedi foto n 7-24).



L'abitazione è dotata di una terrazza trasformato in veranda con esposizione sul lato a nord-est (vedi foto 20 e allegato n 5.3). Tale è dotato di struttura in ferro e tamponamento in vetro singolo, il tutto è meritevole di ristrutturazione e adeguamento, idem per il pavimento

Nella porzione accessorio wc, vi sono degli elementi in cemento amianto che necessitano essere rimossi nei termini di legge. Il tutto è stato considerato in termini economici nella valutazioni di stima immobile (vedi foto n. 3 lato destro).

Da rilevare purtroppo, che all'attualità l'abitazione subisce delle sgradevoli situazioni, tipo l'odore del negozio kebab al piano terra privo di adeguati condotti filtraggio odori, il locale bar al quanto rumoroso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128,83**

E' posto al piano: 1 e terra

L'edificio è stato costruito nel: anni 50'

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risulta

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 153/2; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile con prevalenza mt. 2.93

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è innanzi tutto rilevata la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) dell'unità oggetto di valutazione e sui accessori, ottenuta questa perimetrando l'area interessata includendo lo spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, i divisori interni, e metà dello spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari e/o parti comuni, del complesso immobiliare.

Successivamente si è provveduto alla determinazione della "superficie commerciale ragguagliata" (S.C. o superficie lorda vendibile) che come consuetudine del mercato immobiliare, si ottiene moltiplicando le distinte S.L.P. omogeneizzate, con opportuni coefficienti che tengono conto degli usi dei locali e delle caratteristiche di destinazione d'uso. Si precisa che il valore unitario considerato tiene conto che detta unità non versa in uno stato di ordinarietà, ossia si presenta in condizioni di stato mantenimento uso pessime

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	0	108,60	1,00	108,60	€ 750,00
accessorio wc al piano primo	sup lorda di pavimento	0	6,10	0,40	2,44	€ 750,00
veranda con esposizione nord-est	sup lorda di pavimento	0	9,38	0,25	2,35	€ 750,00



accessorio magazzino al piano terra	sup lorda di pavimento	0	4,75	0,40	1,90	€ 750,00
			128,83		115,29	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Venezia loc. Mestre

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 30/09/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Colangelo Salvatore , in data 30/09/1988, ai nn. 29568/1060 ; trascritto a Venezia , in data 19/10/1988, ai nn. 21232 /15039 .

Note: con questo atto acquistavano rispettivamente la quota pari a 1/2 di piena proprietà, i Sig.ri [REDACTED] e l'esecutato di cui alla presente procedura. Dante causa [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Venezia di cui alla procedura.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 02/05/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Colangelo Salvatore , in data 02/05/1995, ai nn. 44669 ; trascritto a Venezia , in data 05/05/1995, ai nn. 9470 /6545 .

Note: per i restati diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura esec. imm., divenendo costi proprietario per 1/1. La parte veditrice è [REDACTED] titolare della quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Venezia di cui alla procedura



Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via Trieste, 153 **Occupato** da dall'esecutato e da altri soggetti non aventi titolo

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 Amco-Asset Management Company S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto pignoramento ; A rogito di Presso Corte Di Appello Di Venezia in data 19/04/2023 ai nn. 1816 iscritto/trascritto a Venezia in data 09/05/2023 ai nn. 15277 /11542 ;

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 annotata a favore di BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 160000,00; Importo capitale: € 80000,00 ; A rogito di Notaio Noto Nicolò in data 29/03/2011 ai nn. 107054/29355; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/04/2011 ai nn. 12809 /2507 ; Note: iscrizione in favore di Banca Antonveneta Società Per Azioni con sede in Padova C.F.04300140284, domicilio ipotecario eletto in Presso La Sede Di Padova, il medesimo istituto è stato nel tempo assorbito da Banca Monte dei Paschi s.p.a. e quest'ultima ha poi ceduto il debito a l'attuale proponente (per dettaglio vedi atti procedura)

6.2.2 Pignoramenti:

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: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il debitore riferisce che non vi è amministratore e non vi sono spese insolute.

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: Il debitore riferisce che non vi è un amministratore e non vi sono spese insolute

Millesimi di proprietà: non ci sono

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non risulta

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

Avvertenze ulteriori: non risulta

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), detto procedimento di valutazione consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante il paragone con altri beni aventi simili caratteristiche, ubicati questi nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori e/o i prezzi medi di mercato, determinati in condizioni ordinarie

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;
 Uffici del registro di Venezia ;
 Ufficio tecnico di Comune di Venezia ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Venezia ;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): superficie commerciale .

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.467,50.

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile, mediante il paragone con altri beni aventi simili caratteristiche (intrinseche ed estrinseche), ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi medi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si rileva inoltre che, le motivazioni che hanno condotto all'assunzione del valore unitario medio di mercato, assunto nella stima in quesitone, sono state nel dettaglio motivate nella descrizione delle condizioni dell'unità oggetto di valutazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	108,60	€ 750,00	€ 81.450,00
accessorio wc al piano primo	2,44	€ 750,00	€ 1.830,00
veranda con esposizione nord-est	2,35	€ 750,00	€ 1.762,50
accessorio magazzino al piano terra	1,90	€ 750,00	€ 1.425,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.467,50



Valore corpo	€ 86.467,50
Valore complessivo intero	€ 86.467,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.467,50
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	115,29	€ 86.467,50	€ 86.467,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

lavori ritenuti necessari per ripristino stato dei luoghi con rimozione parti abusive interne	€ -3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.967,50
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: dai calcoli eseguiti dal CTU, l'immobile risulta in classe energetica G (vedi allegato certificato)

Note Indice di prestazione energetica: G

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegati n 1/0 e 1/1 estratto stradario e toponomastica
- Allegati da n 2/2 a 2/5 catasto, visure, estratto di mappa, planimetrie unità immobiliare
- Allegati da n 3/1 visura conservatoria registri immobili
- Allegati da n 4/1 certificato destinazione urbanistica
- Allegati da n 5/2 a 5/8 rif. pratica edilizia di condono ed elaborati grafici,
- Foto lotto
- Ape n. 1 (certificato prestazione energetica)

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione + accessorio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati [REDACTED] [REDACTED] foglio 184, particella



	958, subalterno 4, indirizzo via Trieste, 153, interno 2, piano T-1, comune Venezia , sezione censuaria 9, categoria A/4, classe 6, consistenza 6, superficie 131, rendita € 619,75
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 82.967,50€

Data generazione:
26-12-2023 11:12

L'Esperto alla stima
Davide Grigio

