

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ALTEA SPV s.r.l**
con Avv. Gian Michele Uggè

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **259/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/04/2026
ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Azzolini**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO

Marghera – Via Domenico Giurati 26 int. 3 – Venezia
Fg. 3 mapp. 474 sub. 8, cat. A/3, cl.2, cons. 4 vani – rendita € 322,27

Esperto alla stima: Arch Francesca Artico

Codice fiscale: RTCFNC68M52L736A

Partita IVA: 03141170278

Studio in: V.le Garibaldi 87/b – 30174 Mestre

Telefono: +39 3459320522

Email: articoarch.francesca@gmail.com

Pec: francesca.artico@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

In assolvimento al mandato conferitomi dall'Ill. Sign. GE dott. Carlo Azzolini, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Venezia, Ufficio Erariale di Venezia, Comune di Venezia, compiuto il necessario sopralluogo presso i beni da stimare, il sottoscritto CTU, compiuto il giuramento telematico in data 20.01.2026, ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione.

Oggetto di esecuzione è un appartamento sito in via Domenico Giurati 26 a Marghera-Venezia; si tratta quindi di un unico lotto di vendita.

Il lotto di vendita**LOTTO UNICO**

Trattasi di un appartamento sito in via Domenico Giurati 26 int. 3 a Marghera -Venezia.

Identificativi catastali (come da visura catastale del 21/01/2026):

* Fg. 3 mapp. 474 sub. 8, cat. A/3, cl.2, consistenza 4 vani, tot. sup. mq. 86, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 85 – rendita € 322.27, piano secondo, via Domenico Giurati 26.

Quota e tipologia del diritto

* [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED])

Diritto di: proprietà per 1/1.

NOTA BENE

L'esecutato, [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) ha contratto matrimonio il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] residente in [REDACTED] ([REDACTED]).

Non essendoci annotazioni nell'estratto per riassunto del certificato di matrimonio i coniugi hanno scelto la comunione legale dei beni.

Nel certificato di residenza e stato famiglia l'esecutato risulta irreperibile.

Gravami e Oneri**LOTTO UNICO**

- Ipoteca volontaria – Iscrizione Nn. 2561/571 del 18/01/2006 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/01/2006, repertorio 129646/20739, a firma del Notaio Faotto Mario a favore di Unicredit Banca S.P.A con sede a Bologna c.f. 12931320159 (Domicilio ipotecario eletto presso AGENZIA DI VENEZIA) e contro [REDACTED], nato il [REDACTED] in [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Capitale € 160.000,00 - Totale €320.000,00 - Durata 20 anni. Gravante su unità immobiliare sita in Venezia Foglio 3 Particella 474 Sub. 8.

.

Costo di cancellazione: € 1.694,00

Pag. 2 di 19

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



- Verbale di pignoramento Immobili, trascritto ai nn. 35965/26694 del 22/10/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/09/2024, numero di repertorio 6124 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Venezia, a favore di ALTEA SPV s.r.l. sede Milano, codice fiscale 12398590963 (richiedente: [REDACTED] con l'Avv. Gian Michele Uggè, via Colle Eghezzone 1 Lodi), contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED], c.f. [REDACTED] e gravante sull'unità immobiliare fg.3, mapp. 474, sub. 8

Costo di cancellazione: € 294,00

Nota: il codice fiscale attuale del signor [REDACTED] è [REDACTED] (si veda allegato).

VALORE DI STIMA

VALORE LOTTO UNICO

Valore di stima € 64.500,00

Valore di stima al netto delle decurtazioni arrotondato € 59.287,00

VALORE DI STIMA ARROTONDATO NELLO STATO DI LIBERO € 60.000,00

(=sessantamila/00).



Sommario

Copertina perizia	pag. 1
Riassunto perizia	da pag 2 a pag 3
Sommario / Indice	da pag.4 a pag 5
Premessa / Quesiti	da pag. 6 a pag. 9
Relazione di stima lotto	da pag. 10 a pag. 19
Allegati	da pag. 20

INDICE RELAZIONE DI STIMA E ALLEGATI E.I. 259/2024

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

- 1.1 allegato Certificazione notarile
- 1.2 allegato Ispezione ipotecaria al 03/02/2026

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

- 2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia
- 2.2 allegato Estratto per riassunto certificato di matrimonio
- 2.3 allegato Codice fiscale

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

- 3.1 allegato Estratto mappa catastale
- 3.2 allegato Visura catastale
- 3.3 allegato Planimetria catastale

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

- 4.1 allegato Concessione edilizia n. 1200 del 1953
- 4.2 allegato Sanatoria n. 37277-00 del 2002
- 4.3 allegato Sanatoria n. 37277-01 del 2002

5. QUESITO - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

6. QUESITO - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7. QUESITO - IL CONDOMINIO E LE SPESE DI GESTIONE



8. QUESITO - LA VALUTAZIONE DEL BENE

9. QUESITO - VALORE QUOTA INDIVISA

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1 allegato Atto di compravendita

10.2 allegato Documentazione fotografica

11. QUESITO - VENDITA SOGGETTA IMPOSTA DI REGISTRO

12. QUESITO - LOTTO DI VENDITA – VALORE ATTRIBUITO



PREMESSA

Premesso che in data 20/01/2026 il G.E Dott. Carlo Azzolini

- ha nominato stimatore del bene pignorato la sottoscritta Francesca Artico, architetto libero professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Provincia di Venezia al n. 2247 con studio in Mestre, V.le Garibaldi 87/b Venezia;
- ha fissato udienza ex art. 569 c.p.c. nonché ex art. 600 c.p.c. per il giorno 21/04/2026 ore 10.00;
- ha nominato custode la dott.ssa Cristina Notaio Zorzi
- ha dato indicazione dei quesiti di seguito riportati.

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 della stima dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto 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. 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.

Tutto quanto premesso, la scrivente rimette la seguente relazione.



LOTTO UNICO

Via Domenico Giuriati n. 26/3 – 30175 Marghera (Venezia)

Fg. 3 mapp. 474 sub. 8 (A/3) - appartamento

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 dott.ssa Giulia Barbagallo, certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 22/10/2024, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere così censito:

* Catasto fabbricati di Venezia Fg 3 Mapp. 474 Sub.8: cat. A3, Cl. 2 Cons. 4 vani r.c. € 322,27, Via Domenico Giuriati n. 26 Piano 2, intestato a [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1, bene personale.

Titolo di provenienza

* Atto di compravendita del 13/01/2006, numero di repertorio 129645/20738 del Notaio Faotto Mario, trascritto il 18/01/2006 ai n.ri 2560/1700 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

La documentazione depositata può pertanto ritenersi completa.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i

L'esecutato è il signor :

* [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

L'esecutato ha contratto matrimonio il [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) con la signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]).

Non essendoci annotazioni nell'estratto per riassunto del certificato di matrimonio i coniugi hanno scelto la comunione legale dei beni.

Nel certificato di residenza e stato famiglia l'esecutato risulta irreperibile.

Il codice fiscale aggiornato dell'esecutato è: [REDACTED].

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di esecuzione si trova a Marghera in via Domenico Giuriati 26, nelle immediate vicinanze di Piazzale Concordia in prossimità di piazza Mercato.

La zona è residenziale ma ben servita da servizi di trasporto pubblico e vicina a servizi di prima necessità e di quartiere; comoda alla tangenziale e a via F.lli Bandiera.

Il fabbricato in cui si trova l'u.i.u oggetto di esecuzione è stato edificato con concessione edilizia n. 1200 del 25.08.1953 ed è stato dichiarato abitabile con regolare certificato n. 29544 del 22.09.1954.

Il fabbricato è composto da un piano terra adibito a magazzini e residenza e da tre piani abitati (n. 2 appartamenti per ogni piano).

In data 23/06/1987 vengono richieste due concessioni in sanatoria ai sensi della L.47/85, n. 37277/00 e 37277/01, per difformità dalla licenza edilizia originaria consistenti in: traslazione ed ampliamento degli alloggi, ristrutturazione con cambio d'uso, costruzione di 4 box garage in lamiera sullo scoperto del fabbricato e modifiche forometriche delle parti comuni. Entrambe le sanatorie vengono rilasciate con la seguente dicitura a margine: *“ il presente atto viene rilasciato fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità/agibilità all'uso richiesto per il quale, se necessario, va presentata apposita domanda”*.

Presso l'Archivio del Comune di Venezia non è stata depositata/rilasciata alcuna abitabilità successiva a quella citata in precedenza.

La costruzione è tipica dell'epoca; la copertura è a falde con manto tradizionale in coppi e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è costituito da unità abitative e garage ed è dotato di scoperto comune.

Lo stato manutentivo del fabbricato esternamente e dello scoperto comune può definirsi pessimo.

3.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

LOTTO UNICO

Identificativi catastali (come da visura catastale del 21/01/2026):

* Fg. 3 mapp. 474 sub. 8, cat. A/3, cl.2, cons. 4 vani, tot. sup. mq. 26, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 85 – rendita € 322,27, piano terra, primo e secondo, via Domenico Giuriati 26/3.

Nota: Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di VENEZIA (L736A) (VE)

Foglio 3 Particella 183

Confini catastali

Il bene oggetto di stima si trova nel lotto identificato catastalmente al catasto terreni, fg. 3 mapp. 183; esso confina:

- a nord con via D.Giuriati
- a sud. con il mapp. 349
- ad est con via Levi
- ad ovest con il mapp.473

Quota e tipologia del diritto

Presso l'Agenzia del Territorio, la ditta intestataria è la seguente:



* [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 Regime: bene personale (Atto del 13/01/2006 Pubblico ufficiale FAOTTO MARIO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 129645 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 1700.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 18/01/2006. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale VENEZIA (L736) (VE) Sez. Urb. VE Foglio 3 Particella 474 Subalterno 8).

Nota Si ricorda che il codice fiscale dell'esecutato ora è [REDACTED].

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta non abitato e versa in stato di totale abbandono.

Come si evince dal certificato di residenza e stato famiglia, l'esecutato risulta irreperibile. Alla luce di quanto sopra scritto, il lotto, ai fini della procedura, può ritenersi **'libero'**.

3.3 DESCRIZIONE LOTTO

Il fabbricato dove si trova l'u.i.u oggetto di stima è dotato di scoperto condominiale adibito a verde ma privo di alberature. Lo stato manutentivo delle parti comuni esterne è pessimo.

Il cancello carraio è in ferro meccanizzato; il cancello pedonale, sempre in ferro, è dotato di semplice citofonico. La copertura è a falde con manto tradizionale in coppi.

Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate ma presentano muffa e distacchi dell'intonaco.

L'accesso al condominio avviene da via Domenico Giuriati.

Il portone condominiale è in alluminio anodizzato.

Le scale condominiali, anche se con finiture datate e non di pregio, sono in discreto stato manutentivo: gli scalini sono in pietra dell'epoca di costruzione e i parapetti sono in tubolari di ferro. Le scale sono finestrate e gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Lo stato manutentivo del fabbricato per finiture e vetustà può considerarsi esternamente insufficiente, mentre il vano scale si presenta in discreto stato manutentivo.

L'accesso all'abitazione è delimitato da un portoncino blindato.

All'ingresso si accede ad un disimpegno a sinistra del quale si trova la sala da pranzo e l'angolo cottura. Dalla sala da pranzo si accede ad una piccola terrazza.

Gli infissi interni sono in legno come anche gli infissi esterni dotati di vetri doppi di vecchia generazione e tapparelle in plastica. Le pareti sono tinteggiate e i pavimenti sono solo in parte ricoperti di laminato di legno e in parte sono quelli originali dell'epoca di costruzione (ad esempio nel cucinino).

A destra rispetto all'ingresso si trovano le due camere da letto il bagno e la veranda.

Anche in queste stanze il pavimento è non finito, parzialmente in laminato e parzialmente in Terrazzato dell'epoca di costruzione. Solo il bagno, che è dotato di finestra con affaccio sulla veranda, ha pavimenti, rivestimenti e sanitari di recente installazione.

In tutto l'appartamento sono evidenti tracce di muffa e in alcuni punti anche tracce di infiltrazione provenienti dall'alloggio soprastante.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni ma non è funzionante in quanto manca la caldaia.



L'impianto elettrico è esistente ma non funzionante e non è possibile dichiarare che sia a norma.

Lo stato di manutenzione è pessimo e l'alloggio necessita di un intervento di ristrutturazione importante.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. N. 1200 del 25.08.1953 DEL 02.10.1997

Intestatario: [REDACTED] e [REDACTED]

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato ad uso abitazioni.

Numero pratica: Abitabilità del 22.09.1954 n. 29544

Intestatario: [REDACTED] e [REDACTED]

Numero pratica: Sanatoria L.45/85 n. 37277/00 del 24.05.2002

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: diffonità dalla L.E 1200/53 per traslazione ed ampliamento alloggi del primo e secondo piano; ristrutturazione ed ampliamento alloggio al piano terra ristrutturazione e cambio d'uso dell'alloggio al piano terra; costruzione garage in muratura addossato.

Numero pratica: Sanatoria L.45/85 n. 37277/01 del 24.05.2002

Intestatario: [REDACTED]

Per lavori: diffonità dalla L.E 1200/53 per traslazione ed ampliamento alloggi del terzo piano; modifiche forometriche parti comuni; costruzione n. 4 box garage sullo scoperto del fabbricato.

Entrambe le sanatorie vengono rilasciate con la seguente dicitura a margine: *“ il presente atto viene rilasciato fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità/agibilità all'uso richiesto per il quale, se necessario, va presentata apposita domanda”*.

4. CONFORMITÀ EDILIZIA

Eseguito il sopralluogo, raffrontato lo stato rilevato con i titoli autorizzativi e le planimetrie catastali delle u.i.u non sono state riscontrate diffonità edilizie.

Si ritiene pertanto di poter dichiarare la conformità edilizia e catastale del lotto.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA LOTTO UNICO

Strumento urbanistico approvato:

Vista la variante del PRG per la Terraferma 2008 (D.G.V.R.



n. 3.904 del 03/12/2004); vista la variante n. 96 del Piano degli interventi – approvazione nuova delimitazione del centro urbano (C.C. n. 18/2023), visto il piano di classificazione acustica (C.C. n. 39/2005); viste le controdeduzioni alle proposte di modifica alla V.PR.G per la Terraferma (G.R.V n. 3905 del 03.12.2004;

l'area dove si trova l'u.i.u oggetto di esecuzione ricade in

Z.T.O – PRG

Norme tecniche di attuazione

Zona territoriale omogenea residenziale di completamento e di espansione B3 la cui attività edilizia è regolamentata dall'art. 8 e dagli art. 6,14,75,78,80,68 delle N.T.S.A e dagli art. 4,5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,16,delle N.T.G.A

Considerato la normativa ed i vincoli di cui sopra, considerando lo stato attuale dei luoghi, **si ritiene di dichiarare la conformità urbanistica del lotto.**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario

* L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile con atto di compravendita del 13/01/2006, numero di repertorio 129645/20738 a firma del Notaio Faotto Mario, trascritto a Venezia il 18/01/2006 ai n.ri 2560/1700 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] libera di stato e [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 6. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.
- 6. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.
- 6. Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.
- 6. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

6. Iscrizioni



Ipoteca volontaria – Iscrizione Nn. 2561/571 Del 18/01/2006 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/01/2006, repertorio 129646/20739, a firma del Notaio Faotto Mario a favore di Unicredit Banca S.P.A. con sede a Bologna Codice fiscale 12931320159 (Domicilio ipotecario eletto presso AGENZIA DI VENEZIA) e contro [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] in [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Capitale € 160.000,00 - Totale €320.000,00 - Durata 20 anni. Gravante su unità immobiliare sita in Venezia Foglio 3 Particella 474 Sub. 8.

Costo di cancellazione: € 1.694,00

Pignoramenti

- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto ai nn. 35965/26694 del 22/10/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/09/2024, numero di repertorio 6124 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Venezia, a favore di ALTEA SPV s.r.l. sede Milano, codice fiscale 12398590963 (richiedente: [REDACTED] con l'Avv. Gian Michele Ugge', via Colle Eghezzone 1 Lodi), contro [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED], c.f. [REDACTED] e gravante sull'unità immobiliare fg.3, mapp. 474, sub. 8

Costo di cancellazione: € 294,00

Nota: il codice fiscale attuale del signor [REDACTED] è [REDACTED] (si veda allegato).

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

Il lotto presumibilmente non fa parte di alcun condominio non essendoci tabelle esposte. Sempra che, sia per la luce scale che per la pulizia delle stesse, ci sia una forma di autogestione essendo appeso sul vano scale in ingresso un foglio scritto a mano con la richiesta di contributo spese.

Presso l'archivio della regione Veneto l'u.i.u risulta priva di attestato di prestazione energetica registrato.

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 CRITERIO DI STIMA

La fonte delle informazioni assunte a riferimento per la stima è la Banca Dati delle Quotazioni



Immobiliari gestita dall'Agenzia del Territorio, ma soprattutto le quotazioni immobiliari locali valutate basandosi sull'andamento del mercato, sulla tipologia del bene e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture e la vetustà.

La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (anno 2025-semester 1) individua l'area in zona Suburbana/Marghera – E14, microzona 3 e definisce per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale un valore minimo di €/mq. 1000,00 e massimo di €/mq. 1.100,00.

Valutando quindi l'andamento del mercato locale, lo stato di manutenzione dei beni per qualità e tipologia di finiture, si ritiene di applicare il valore minimo di €/mq. 900,00 in quanto necessita di ristrutturazione. Pertanto, il valore ritenuto equo è pari a €/mq. 750,00

8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono: il Catasto di Venezia; la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; gli Uffici del Registro di Venezia e le agenzie immobiliari locali.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO

Per la stima verrà prima calcolata la superficie utile e poi la superficie lorda. La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè al lordo dei muri interni e perimetrali. Per il calcolo della consistenza si è assunto a riferimento quanto dichiarato nelle sanatorie del 2002.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA E VALORE DI STIMA

Mapp. 474 sub. 8 – A3 – Abitazione di tipo economico

Piano Secondo

Ingresso mq. 6,79

Pranzo mq. 15,60

Cucinino mq. 5,30

Stanza mq. 13,80

Stanza mq. 18,00

Bagno mq. 4,42

TOT. SUP. UTILE MQ. 63,91

TOT. SUP LORDA MQ. 78,50

Poggiolo mq. 2,90

Veranda mq. 9,14

Calcolo della superficie commerciale

- **Appartamento** mq. 78,50 x coeff. 1 = **mq. 78,50**
- **Veranda** mq. 9,14 x 80% = **mq. 7,31**
- **Poggiolo** mq. 2,90 x 25% = **mq. 0,72**

Totale superficie commerciale arrotondata LOTTO UNICO MQ. 86,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Destinazione d'uso: RESIDENZIALE
Abitazione [A/3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (A3)	86,00	€. 750,00	€. 64.500,00
TOT VALORE LOTTO			€. 60.000,00

Valore Lotto € 64.500,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni € 59.287,00
Valore del lotto arrotondato nello stato di LIBERO € 60.000,00

8.4 Adeguamento 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. € 3.225,00

Giudizio di comoda divisibilità
Il lotto di vendita non è divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO UNICO

Tipologia	Costo
Ipoteca VOLONTARIA	€ 1.694,00
Trascrizioni pregiudizievoli Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.988,00

8.5 Prezzo base del LOTTO

Valore del lotto al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova **ARROTONDATO € 59.287,00**

Valore del LOTTO
nello stato di “LIBERO” **€ 60.000,00**

8bis Classamento energetico dell’immobile



Il mapp.474 sub. 8 (A3) non ha l'attestato di prestazione energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota
LOTTO UNICO	€. 60.000,00

Giudizio di comoda divisibilità

Il lotto non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

1. QUESITO - DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

- 1.1 allegato Certificazione notarile
- 1.2 allegato Ispezione ipotecaria al 03/02/2026

2. QUESITO - GENERALITA' ESECUTATI

- 2.1 allegato Certificato di residenza-stato famiglia
- 2.2 allegato Estratto per riassunto certificato di matrimonio
- 2.3 allegato Codice fiscale

3. QUESITO – IL BENI ESECUTATI

- 3.1 allegato Estratto mappa catastale
- 3.2 allegato Visura catastale
- 3.3 allegato Planimetria catastale

4. QUESITO - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

- 4.1 allegato Concessione edilizia n. 1200 del 1953
- 4.2 allegato Sanatoria n. 37277-00 del 2002
- 4.3 allegato Sanatoria n. 37277-01 del 2002

10. QUESITO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 10.1 allegato Atto di compravendita
- 10.2 allegato Documentazione fotografica



Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita.
La vendita è soggetta ad imposta di registro e il lotto non è un bene strumentale di alcuna azienda.

Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	Lotto UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	* [redacted] nato in [redacted] il [redacted] (CF: [redacted]) Diritto di: proprietà per 1/1. Nota c.f. corretto [redacted]
Identificativo catastale	Fg. 3 mapp. 474 sub. 8, cat. A/3, cl.2, consistenza 4 vani, tot. sup. mq. 86, tot. sup. escluse aree scoperte mq. 85 – rendita € 322.27, piano secondo, via Domenico Giuriati 26.
VALORE DI STIMA LOTTO	€. 59.287,00
VALORE DI STIMA DEL LOTTO “LIBERO”	€. 60.000,00 (=SESSANTAMILA/00)

Venezia li 20/02/2025

L'esperto stimatore
Arch. Francesca Artico

