

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM S.P.A.**

Contro:

N° R.G.E. **246/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024 ore 9:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ivana Morandin**

RELAZIONE DI STIMA
EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. LAURA GHEZZI

Codice fiscale: GHZLRA56M56L736L

Studio in: Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE

Telefono: 320 3384010

Email: laura.ghezzi@live.com

Pec: laura.ghezzi@archiworldpec.it

SCHEDA RIASSUNTIVA

- 1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento:

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 05/10/2009 nn. 34062/7413

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca volontaria di Euro 210.000,00

capitale: Euro 105.040,00

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

SOGGETTI A FAVORE:

BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A.

con sede in Verona (VR)

c.f. 03689960239

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1-2

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 30/05/2011 nn. 18017/3584

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca volontaria di Euro 90.000,00

capitale: Euro 45.000,00

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

SOGGETTI A FAVORE:

BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A.

con sede in Verona (VR)

c.f. 03689960239

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1-2

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 05/10/2023 nn. 33291/24915

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE:

BANCO BPM S.P.A.

con sede in Milano (MI)

c.f. 09722490969

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1-2

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta**
- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta**

(congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Comune di Venezia (VE), località Mestre, Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, int. 5

- 4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO UNICO**

valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni

Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

Euro 937,02 (novecentotrentasette/02)

S O M M A R I O

0. PREMESSA	pag. 5
1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	pag. 7
2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI	pag. 7
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 8
4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI	pag.16
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	pag.22
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI	pag.24
7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag.29
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI	pag.30
8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	pag.34
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI	pag.34
10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI	pag.35
11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA	pag.34
12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA	pag.36

0. PREMESSA

In data **29/11/2023**, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Ivana Morandin ha nominato la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto stimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 246/2023, come da quesiti di seguito elencati.

In data **01/12/2023**, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina.

In data **01/12/2023**, la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito.

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati

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

Quesiti

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 a che 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 ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis**;
- 8bisverifichi 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 maggior 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.

Nota:

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

- La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta redatta in data 17 ottobre 2023 dalla dott.ssa Laura Rolando, Notaio in Venezia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia.
- La certificazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

(cfr. con allegato n.1)

2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Le generalità degli esecutati risultano essere le seguenti:

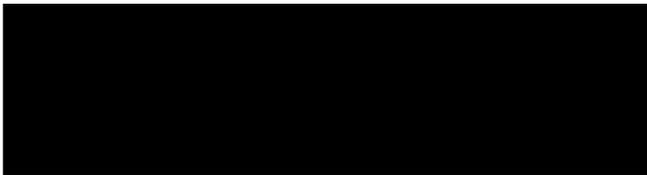
(cfr. con allegati nn.3, 4)

- **Cognome e nome:**
- **Nato a / il:**
- **Residente in:**

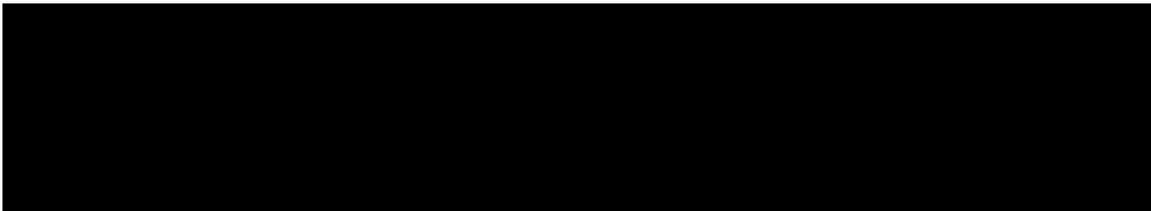
- **Codice Fiscale:**
- **Stato Civile:**
- **Data del matrimonio:**
- **Regime patrimoniale:**

- **Cognome e nome:**
- **Nata a / il:**
- **Residente in:**

- **Codice Fiscale:**
- **Stato Civile:**
- **Data del matrimonio:**
- **Regime patrimoniale:**



Nota:



3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta**
- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta**

(congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

A) Piena proprietà per l'intero di:

Appartamento sviluppato al piano terzo con magazzino ubicato al piano sesto-sottotetto, della superficie catastale totale di 109 mq., sito nel Comune di Venezia (VE), località Mestre, in Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, int. 5, facente parte del Condominio denominato "Garibaldi".

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 41
(ex Sez. urb. ME, Foglio 14, Particella 1982, subalterno 41)
Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, piano 3
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 109 mq.
Rendita Catastale Euro 773,47
(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

- le proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza.

B) Piena proprietà per l'intero di:

Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 14 mq., sito nel Comune di Venezia (VE), località Mestre, in Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, facente parte del Condominio denominato "Garibaldi".

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 5
(ex Sez. urb. ME, Foglio 14, Particella 1982, subalterno 5)
Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, piano T
Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 12 mq.
Superficie catastale totale 14 mq.
Rendita Catastale Euro 123,95
(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8, 9, 12, 13)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

- le proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza.

La scrivente ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO per la vendita, in ragione del criterio della presumibile maggiore appetibilità dei beni sul mercato.

(l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni, in particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato)

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano terzo con magazzino ubicato al piano sesto-sottotetto, della superficie catastale totale di 109 mq., sito nel Comune di Venezia (VE), località Mestre, in Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, int. 5, facente parte del Condominio denominato "Garibaldi".**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 14 mq., sito nel Comune di Venezia (VE), località Mestre, in Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, facente parte del Condominio denominato "Garibaldi".**

così catastalmente identificati e censiti:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 41
(ex Sez. urb. ME, Foglio 14, Particella 1982, subalterno 41)
Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, piano 3
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 109 mq.
Rendita Catastale Euro 773,47

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 5
(ex Sez. urb. ME, Foglio 14, Particella 1982, subalterno 5)
Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, piano T
Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 12 mq.
Superficie catastale totale 14 mq.
Rendita Catastale Euro 123,95

Alle sopra identificate unità immobiliari spettano:

- le proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza.

CONFINI

appartamento – piano terzo

- Nord** : parzialmente confina con vano scala comune e vano ascensore comune
parzialmente confina con altra proprietà (appartamento)
- Est** : prospetta su scoperto comune (mappale 1982)
- Sud** : parzialmente prospetta su scoperto comune (mappale 1982)
parzialmente confina con altra proprietà (appartamento)
- Ovest** : prospetta su scoperto comune (mappale 1982)

magazzino – piano sesto-sottotetto

- Nord** : confina con corridoio comune
- Est** : confina con altra proprietà (magazzino)
- Sud** : parzialmente prospetta sullo scoperto comune (mappale 1982)
- Ovest** : confina con altra proprietà (magazzino)

garage – piano terra

- Nord** : confina con altra proprietà (garage)
- Est** : confina con altra proprietà (magazzino e/o garage)
- Sud** : confina con altra proprietà (magazzino e/o garage)
- Ovest** : prospetta su scoperto comune (mappale 1982)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Mestre è una località del comune di Venezia di cui rappresenta la suddivisione territoriale più popolosa con circa 87.000 abitanti. Costituisce inoltre il centro principale della terraferma veneziana, che conta complessivamente circa 180.000 abitanti.

Già comune autonomo, nel 1926 Mestre fu integrata insieme ad altri comuni limitrofi nel comune di Venezia e specie nel secondo dopoguerra accolse lo sviluppo urbano di Venezia rappresentando dunque la sua espansione principale in terraferma e diventando sede di quartieri residenziali, di servizi e di importanti realtà economico-produttive.

A partire dall'ultimo decennio del ventesimo secolo, Mestre, esaurita la spinta espansiva, è stata oggetto di numerosi interventi di riqualificazione urbana, intesi a migliorarne sia l'aspetto che la vivibilità. Il primo intervento di rilievo è stata la pedonalizzazione di molte zone del centro storico, prima fra tutte Piazza Ferretto.

Inoltre, in anni recenti si è avuta la costruzione della tramvia.

Gli immobili oggetto della presente Relazione di Stima sono ubicati nella zona di Mestre-Centro e posti immediatamente a ridosso del centro storico.

Nella zona si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché le chiese, le scuole, gli uffici bancari e postali, ecc.....

DESCRIZIONE DEI BENI

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO identificano:

- ▶ un appartamento sviluppato al piano terzo;
- ▶ un magazzino sviluppato al piano sesto (sottotetto);
- ▶ un garage sviluppato al piano terra;

il tutto facente parte del Condominio denominato "GARIBALDI", condominio ubicato in Mestre, viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A.

Si ritiene opportuno precisare che il suddetto Condominio denominato "Garibaldi" è parte di un più ampio fabbricato edificato sulla Particella 1982 del Foglio 135 del Catasto Terreni del Comune di Venezia.

Appartamento al piano terzo

L'intero fabbricato insistente sulla Particella 1982 del Foglio 135 del Catasto Terreni del Comune di Venezia risulta edificato nei primi anni '60 e successivamente non risultano oggetto di significative ristrutturazioni ne' l'edificio, ne' l'appartamento.

Pertanto, le attuali finiture risultano essere sostanzialmente quelle originarie e risalenti all'epoca di costruzione.

L'appartamento attualmente risulta così distribuito:

- ingresso-disimpegno zona giorno;
- disimpegno zona notte;
- soggiorno-pranzo con antistante poggiolo;
- cucina e camera con antistante poggiolo comune;
- camera matrimoniale con antistante poggiolo;
- bagno;
- ripostiglio.

L'appartamento risulta avere altezza interna di poco inferiore a cm. 280.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale, la diffusione del calore è affidata a radiatori, inoltre nel bagno risulta installato un boiler elettrico per produzione di acqua calda sanitaria.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali.

Magazzino al piano sesto (sottotetto)

Un unico locale ubicato al piano sesto (sottotetto) con copertura che segue l'inclinazione del tetto.

Il magazzino risulta avere altezza interna massima di cm. 240 circa e altezza minima inferiore a cm. 100.

Le attuali finiture risultano essere sostanzialmente quelle originarie e risalenti all'epoca di costruzione.

Garage al piano terra

Un unico locale originariamente a destinazione magazzino e successivamente trasformato in garage; avente portone d'ingresso carraio del tipo a due ante, prive di griglie di aerazione.

Il garage risulta avere altezza interna ricompresa tra cm. 203 circa e cm. 224 circa.

Le attuali finiture risultano essere sostanzialmente quelle originarie e risalenti all'epoca di costruzione.

Segnalazioni della scrivente:

- Si segnala che l'ascensore condominiale non raggiunge il piano sesto (sottotetto) fermandosi al piano quinto.
- Si segnala che l'accesso al garage risulta non particolarmente agevole per gli autoveicoli in considerazione delle dimensioni dello stesso e dello spazio di manovra.
- Si segnala che non essendo state reperite/prodotte le documentazioni e le certificazioni inerenti agli impianti esistenti, conseguentemente non è stato possibile stabilire ne' l'efficienza complessiva e di dettaglio degli stessi, ne' verificare la eventuale rispondenza di dette documentazioni e certificazioni alle rispettive normative di riferimento.

Pertanto, ai fini della presente Relazione di Stima, tutta la parte impiantistica deve ritenersi non completamente a norma.

(cfr. con allegato n.32)

Conclusioni

In relazione ai beni descritti, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive originarie, dell'uso e manutenzione, nonché degli adeguamenti successivi; si procederà nella stima considerando i suddetti beni in:

	Ottimo stato di conservazione
X	Normale stato di conservazione
	Scadente stato di conservazione

Rappresentazione planimetrica

In relazione alla rappresentazione planimetrica dell'appartamento sviluppato al piano terzo, del magazzino ubicato al piano sesto (sottotetto) e del garage ubicato al piano terra si rimanda alle corrispondenti Tavole 1, 2, 3 del rilievo planimetrico allegate alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.32)

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.33)

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI

URBANISTICA:

A seguito di richiesta presentata dalla scrivente in data 18/12/2023 prot. gen. 2023/602304 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 22/12/2023 Fascicolo 2023.XII/1/1.857

IL DIRIGENTE

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Settore Ufficio di Piano

Servizio Redazione, Monitoraggio e Gestione Piano Regolatore Comunale

Certificazioni Urbanistiche Terraferma

- Visto il “Piano Regolatore Generale”, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n.51 del 22/02/1963).
- Vista la “Variante al P.R.G. per la Terraferma”, approvata con Delibera di G.R.V. n.3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n.2141 del 29/07/2008.
- Visto l'art.30 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 06/06/2001.
- Vista la “Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma”, approvata con Delibera di G.R.V. n.738 del 24/03/2009.
- Vista la “Variante parziale al P.R.G. (art.50, comma 4°, lett. L della L.R. n.61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A. e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione”, approvata con Delibera di C.C. n.6 del 17/01/2011.
- Vista la Legge Regionale n.11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n.39 del 10/02/2005.
- Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all'aeroporto di Venezia, individuate ai sensi del comma 1, dell'art.707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n.012/IOP/MV/ del 06/12/2011.

- Vista la Delibera di G.C. n.707 del 20/12/2013, che identifica l'ambito di "Centro Urbano" e le "aree dismesse e degradate" ai sensi della L.R. n.50 del 28/12/2012 e successiva Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023 di approvazione della nuova perimetrazione del centro urbano, individuato secondo l'art.3 della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, comprensivo del centro abitato (D.Lgs. 30 aprile 1992 n.285 e ss.mm.ii.) e di parte del territorio comunque ricompresa negli Ambiti di urbanizzazione consolidata (individuati secondo la L.R. 14/2017 e riportati nella Tav. 5 del PAT del Comune di Venezia approvata con D.C.C. n.6 del 6 febbraio 2020).
- Vista la Delibera di G.C. n.209 del 01/09/2021, con la quale è stata approvata la "Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all'ambito della terraferma".
- Vista la Variante n.4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8 "sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 "sottozone C1.1, C1.4" comma 11.1.2, articolo 44 "Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole" comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n.45 del 02/04/2015.
- Vista la Variante n.6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con Delibera di C.C. n.5 del 25/01/2016 e successiva Variante n.96 al PI adottata con Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023.
- Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n.11, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30/09/2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n.128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art.15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.
- Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n.98 del 05/12/2014 "Formalizzazione delle compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c.5 bis dell'art.48 L.R. 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT".

- Vista la Variante al Piano degli Interventi n.20 ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 per la modifica dell'art.61 "Viabilità e fasce di rispetto stradale" delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di C.C. n.28 del 24/07/2018.
- Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del Consumo di suolo, adottata con Delibera di C.C. n.6 del 06/02/2020.
- Visto D.P.R. 26 ottobre 1972 n.642 e successive modifiche ed integrazioni.

CERTIFICA

che la destinazione del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 135, (ex Sezione MESTRE, Foglio 14)

Mappale: 1982

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, come "Zona territoriale omogenea B - sottozona B.1 residenziale di completamento".

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-68 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 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, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n.1444 in materia di altezza degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n.1389/01 e n.2291/01.

L'ambito si trova all'interno del "perimetro area di controllo archeologico", normata dall'articolo 29 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. per Mestre Centro Storico, approvato con D.G.R.V. n.2572 del 15/07/1997.

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 n.14/2017.

Il lotto 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., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta 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 con specifica valutazione E.N.A.C. (art.711);
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota min. 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).

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

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”, inoltre ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.

L'ambito risulta interno alla “Delimitazione del Centro Urbano” individuata con Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023, 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 09/09/2021, 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 si applicano le norme delle V.P.R.G. vigenti.

(cfr. con allegato n.14)

EDILIZIA:

L'Archivio generale del Comune di Venezia

viste le richieste di ricerca e di accesso agli atti presentate dalla scrivente rispettivamente in data 01/12/2023 e 07/12/2023, eseguite le opportune verifiche, ha reperito i seguenti provvedimenti autorizzativi:

A) Licenza Edilizia n. 1407/61 in data 30/09/1961

“Costruzione fabbricato in Viale Garibaldi”

fg. 14, mapp. 123/a

(cfr. con allegato n.15)

B) Licenza Edilizia n. 1590/61 in data 07/03/1962

“Sopraelevazione di un fabbricato in Mestre viale Garibaldi”

mapp. 123/a

(cfr. con allegato n.16)

C) Certificato di Abitabilità n. 66057 in data 17/12/1962

“Il fabbricato sito in Mestre, viale Garibaldi

mapp. 123/a, fg. 14, Sez. di Mestre,

è stato dichiarato abitabile a partire dal 25/12/1962”

(cfr. con allegato n.17)

D) Concessione in Sanatoria prot. n. 46243/26080/00 in data 02/05/1992

Concessione in Sanatoria per le opere abusivamente eseguite e consistenti:

“Ristrutturazione edilizia ed ampliamento appartamento al piano terzo e garage al piano terra, in viale G. Garibaldi (Mestre) 3/A”

Sez. 06 MESTRE, fg. 14, mapp. 1982

(cfr. con allegato n.18)

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

DIFFORMITÀ URBANISTICO / EDILIZIE

Appartamento

- a) difformità per varianti prospettiche / forometriche;
- b) difformità per variazioni dimensionali (in massima parte modeste) dei vari locali;

Magazzino

- c) difformità per varianti prospettiche / forometriche;
- d) difformità per variazioni dimensionali (in massima parte modeste) del locale;

Garage

- e) difformità per variazioni dimensionali (in massima parte modeste) del locale.

CONCLUSIONI

► Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c), d), e) si dovrà procedere a:

Pratica Edilizia in Sanatoria

Si ritiene ulteriormente opportuno precisare che in caso di richieste di ristrutturazioni edilizie e/o di richieste di nuove abitabilità/agibilità, gli immobili dovranno rispettare tutte le normative di riferimento vigenti all'atto della richiesta.

Inoltre, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese quelle strutturali, nonché ubicazione, quote e altezze del fabbricato; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di atti di aggiornamento catastale, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 400,00 (quattrocento/00).

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto Giudiziario:

- Verbale di conciliazione traslativo emesso dalla Pretura Circondariale di Venezia – Sezione Distaccata di Mestre;
- in data 31/03/1998, Repertorio n. 5/98;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/12/1998, Registro generale n. 30767, Registro particolare n. 20371.
- Con il suddetto atto di compravendita vengono trasferiti la piena proprietà ed il possesso per la quota indivisa di 1/2 a ciascuno dei due esecutati. Pertanto, di conseguenza, vengono trasferiti congiuntamente la piena proprietà ed il possesso per l'intero dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
- Si allegano copia del suddetto atto di compravendita e relative note di trascrizione.
(cfr. con allegati nn.19, 20, 21)

2) Contratti di locazione e/o comodato:

A) L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 11/12/2023, comunica:

- in riscontro alla richiesta della scrivente in data 02/12/2023, prot. n. 232649 del 04/12/2023;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 246/2023;
- in riferimento all'esecutato: c.f.: che alla data del 11/12/2023, NON risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Si allega la suddetta certificazione.

(cfr. con allegato n.22)

B) L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 06/12/2023, comunica:

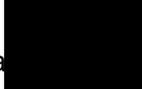
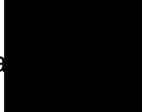
- in riscontro alla richiesta della scrivente in data 02/12/2023, prot. n. 232653 del 04/12/2023;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 246/2023;
- in riferimento all'esecutata: c.f.: che alla data del 06/12/2023, NON risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Si allega la suddetta certificazione.

(cfr. con allegato n.23)

3) Stato di occupazione anagrafica dei beni:

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Venezia certifica che alla data del 08/01/2024, risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica residente nel Comune di Venezia, in Viale Giuseppe Garibaldi (Mestre), n. 3, lettera A, interno 5:

- nato a 
- nata a 
- nato a 

(cfr. con allegato n.3)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 17 ottobre 2023 dalla dott.ssa Laura Rolando, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
(cfr. con allegato n.1)

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 17 ottobre 2023 dalla dott.ssa Laura Rolando, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
(cfr. con allegato n.1)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.14)

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 17 ottobre 2023 dalla dott.ssa Laura Rolando, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO. (cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ In riferimento ad altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso si rimanda al seguente atto giudiziario:
Verbale di conciliazione traslativo emesso dalla Pretura Circondariale di Venezia – Sezione Distaccata di Mestre in data 31/03/1998, Repertorio n. 5/98, trascritto a Venezia in data 02/12/1998, ai nn. 30767/20371.
(cfr. con allegato n.19)

➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 05/10/2009 nn. 34062/7413

(cfr. con allegati nn.24, 25, 26)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Notarile Pubblico in data 02/10/2009 repertorio n. 1275/1087

Notaio: Zorzi Cristina – Venezia (VE)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca Volontaria: € 210.000,00

capitale: € 105.040,00 tasso interesse annuo: 4,62% durata: 15 anni

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

SOGGETTI

A FAVORE: in qualità di creditore ipotecario

BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A.

con sede in Verona (VR) c.f. 03689960239

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile 1-2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: in qualità di debitore ipotecario

c.f.

nato il a (VE)

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile 1-2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO: in qualità di terzo datore di ipoteca

c.f.

nata il a (VE)

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile 1-2

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Sezione urbana ME, Foglio 14, Particella 1982, Subalterno 41

A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5 vani

Viale Giuseppe Garibaldi, n. civico 3/A, piano 3

IMMOBILE N. 2

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Sezione urbana ME, Foglio 14, Particella 1982, Subalterno 5

C6 - Autorimessa, Consistenza 12 mq.

Viale Giuseppe Garibaldi, n. civico 3/A, piano T

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 30/05/2011 nn. 18017/3584

(cfr. con allegati nn.24, 25, 27)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Notarile Pubblico in data 26/05/2011 repertorio n. 2038/1745
Notaio: Zorzi Cristina – Venezia (VE)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca Volontaria: € 90.000,00
capitale: € 45.000,00 tasso interesse annuo: 3,114% durata: 13 anni 6 mesi
derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

SOGGETTI

A FAVORE: in qualità di creditore ipotecario

BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A.
con sede in Verona (VR) c.f. 03689960239
relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile 1-2
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: in qualità di debitore ipotecario

c.f.
nato il (VE) relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile 1-2
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO: in qualità di terzo datore di ipoteca

) relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile 1-2
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)
Sezione urbana ME, Foglio 14, Particella 1982, Subalterno 41
A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5 vani
Viale Giuseppe Garibaldi, n. civico 3/A, piano 3

IMMOBILE N. 2

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)
Sezione urbana ME, Foglio 14, Particella 1982, Subalterno 5
C6 - Autorimessa, Consistenza 12 mq.
Viale Giuseppe Garibaldi, n. civico 3/A, piano T

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 05/10/2023 nn. 33291/24915

(cfr. con allegati nn.24, 25, 28)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 11/09/2023 repertorio n. 4873/2023

Autorità emittente: Ufficiale Giudiziario di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: BANCO BPM S.P.A.

con sede in Milano (MI)

c.f. 09722490969

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile 1-2

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

CONTRO: relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile 1-2

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/2

CONTRO: relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile 1-2

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 41

A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5 vani

Viale Giuseppe Garibaldi, n. civico 3 A

IMMOBILE N. 2

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 5

C6 - Autorimessa, Consistenza 12 mq.

Viale Giuseppe Garibaldi, n. civico 3 A

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO
DELLE “CANCELLAZIONI”
RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO	
Iscrizioni:			
- ipoteca volontaria “cancellazione”	05/10/2009 nn. 34062/7413	Euro	35,00
- ipoteca volontaria “cancellazione”	30/05/2011 nn. 18017/3584	Euro	35,00
Trascrizioni:			
- pignoramento immobili “cancellazione”	05/10/2023 nn. 33291/24915	Euro	294,00
Totale costo delle “cancellazioni” relative alle formalita' pregiudizievoli		Euro	364,00

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO fanno parte del Condominio denominato:

Condomino "GARIBALDI"

con sede in Mestre, Viale Garibaldi n. 3/A

c.f. 90078080273

A) L'amministratore pro-tempore del Condomino "GARIBALDI", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, dichiara, in data 12/01/2024, quanto segue:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari ad Euro 2.078,56 (importo spese condominiali ordinarie preventivato per l'esercizio 01/07/2023-30/06/2024).
- Le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute sono pari ad Euro 0,00 in quanto non sono stati ad oggi deliberati interventi di manutenzione straordinaria.
- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ammontano ad Euro 937,02 (dato aggiornato alla data del 12/01/2024)

(cfr. con allegato n.29)

B) L'amministratore pro-tempore del Condominio "GARIBALDI", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha provveduto a fornire copia del Regolamento di Condominio.

Si ritiene opportuno riportare parte dell'art. 4 di detto Regolamento di Condominio:

"L'accesso all'ingresso principale ed al cortile Ovest, appartiene a terzi; su tali accessi il condominio gode servitù di passo pedonale e carraio ed è tenuto di converso a concorrere per la metà di ogni spesa di manutenzione per strada, cancello ed eventuale custodia relativa a tali servitù; spese da suddividersi poi fra i condomini in quote proporzionali alle proprietà secondo le quote millesimali."

(cfr. con allegato n.30)

C) L'amministratore pro-tempore del Condominio "GARIBALDI", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha provveduto a fornire copia delle Tabelle millesimali.

(cfr. con allegato n.31)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 41
(ex Sez. urb. ME, Foglio 14, Particella 1982, subalterno 41)
Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, piano 3
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 109 mq.

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 5
(ex Sez. urb. ME, Foglio 14, Particella 1982, subalterno 5)
Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, piano T
Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 12 mq.
Superficie catastale totale 14 mq.

La resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti viene allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.32)

Fonti di informazione

- Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari:
Venezia – Mestre Centro – E23
(cfr. con allegato n.2)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Appartamento con magazzino

Venezia, Foglio 135, Particella 1382, Sub 41

Garage

Venezia, Foglio 135, Particella 1382, Sub 5

- ◆ All'appartamento sviluppato al piano terzo con magazzino ubicato al piano sesto-sottotetto si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ Al garage sviluppato al piano terra si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/ commerciali.
- ◆ Le superfici lorde riferite ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, come di norma, vengono arrotondate al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

Coefficiente medio ponderato

- Appartamento
piano terzo – vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Appartamento
piano terzo – poggiali **Cf. 0,30**
- Magazzino
piano sesto-sottotetto **Cf. 0,25**
- Garage
piano terra **Cf. 1,35**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Appartamento piano terzo - vani principali e accessori diretti	mq. 90,00	1,00	mq. 90,00
Appartamento piano terzo - poggioli	mq. 13,00	0,30	mq. 3,90
Magazzino piano sesto-sottotetto	mq. 10,00	0,25	mq. 2,50
Garage piano terra	mq. 14,00	1,35	mq. 18,90
TOTALE COMPLESSIVO			mq. 115,30

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.600,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 115,30 x 1.600,00 Euro/mq. = Euro 184.480,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al lordo delle correzioni e detrazioni	Euro	184.480,00
Correzione del 10% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima 	Euro	18.448,00
Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni	Euro	166.032,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni e detrazioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni	Euro	166.032,00
Detrazione per spese tecniche di atti di aggiornamento catastale vedi punto 4	Euro	400,00
Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati vedi punto 5	Euro	0,00
Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli vedi punto 6	Euro	364,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica vedi punto 8bis	Euro	250,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni e detrazioni	Euro	165.018,00

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO UNICO
AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI
EURO 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni (dato aggiornato alla data del 12/01/2024) vedi punto 7	EURO	937,02
---	------	--------

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- In merito alla classificazione energetica dell'appartamento, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titoli edilizi richiesti in data anteriore al 08/10/2005.
- Successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.
- Dalla verifica della documentazione depositata presso l'archivio generale del Comune di Venezia, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.
- Pertanto si dovrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultano congiuntamente in piena proprietà per l'intero dei debitori esecutati, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
(cfr. con allegati nn.1, 19)

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dai debitori esecutati.
(cfr. con allegati nn.1, 19)

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- All. n. 02 - Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari - Venezia - Mestre Centro - E23
- All. n. 03 - Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia
- All. n. 04 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- All. n. 05 - Visura attuale per soggetto – Venezia – Terreni e fabbricati ([REDACTED])
- All. n. 06 - Visura attuale per soggetto – Venezia – Terreni e fabbricati ([REDACTED])
- All. n. 07 - Estratto di Mappa – Venezia, Foglio 135, Particella 1982
- All. n. 08 - Visura storica per immobile – Venezia, Foglio 135, Particella 1982, Ente Urbano
- All. n. 09 - Elenco immobili – Venezia, Foglio 135, Particella 1982
- All. n. 10 - Visura storica per immobile – Venezia, Foglio 135, Particella 1982, Sub.41
- All. n. 11 - Planimetria Catastale – Venezia, Foglio 135, Particella 1982, Sub.41
- All. n. 12 - Visura storica per immobile – Venezia, Foglio 135, Particella 1982, Sub. 5
- All. n. 13 - Planimetria Catastale – Venezia, Foglio 135, Particella 1982, Sub. 5
- All. n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica – Venezia, Foglio 135, Particella 1982
- All. n. 15 - Licenza Edilizia n.1407/61 in data 30/09/1961
- Denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato
 - Grafici di progetto (fuori scala)
- All. n. 16 - Licenza Edilizia n.1590/61 in data 07/03/1962
- Grafici di progetto (fuori scala)
- All. n. 17 - Dichiarazione del Certificato di Abitabilità n.66057 in data 17/12/1962
- All. n. 18 - Concessione in Sanatoria prot. n.46243/26080/00 in data 02/05/1992
- Grafici di progetto (fuori scala)
- All. n. 19 - Verbale di conciliazione traslativo in data 31/03/1998, Repertorio n. 5/98
- All. n. 20 - Verbale di conciliazione traslativo - Nota di iscrizione del 11/05/1998 nn.11633/7928
- All. n. 21 - Verbale di conciliazione traslativo - Nota di iscrizione del 02/12/1998 nn.30767/20371
- All. n. 22 - Agenzia Entrate - Certificazione assenza contratti di locazione [REDACTED]
- All. n. 23 - Agenzia Entrate - Certificazione assenza contratti di locazione [REDACTED]
- All. n. 24 - Elenco sintetico delle formalità alla data del 02/12/2023 [REDACTED]
- All. n. 25 - Elenco sintetico delle formalità alla data del 02/12/2023 [REDACTED]
- All. n. 26 - Ipoteca volontaria - Nota di iscrizione del 05/10/2009 nn. 34062/7413
- All. n. 27 - Ipoteca volontaria - Nota di iscrizione del 30/05/2011 nn. 18017/3584
- All. n. 28 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione del 05/10/2023 nn. 33291/24915
- All. n. 29 - Condominio "Garibaldi" dichiarazione dell'amministratore pro-tempore
- All. n. 30 - Condominio "Garibaldi" - Regolamento di condominio
- All. n. 31 - Condominio "Garibaldi" - Tabelle millesimali
- All. n. 32 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico
- All. n. 33 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO UNICO**

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano terzo con magazzino ubicato al piano sesto-sottotetto, della superficie catastale totale di 109 mq., sito nel Comune di Venezia (VE), località Mestre, in Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, int. 5, facente parte del Condominio denominato "Garibaldi".**
- ❖ **Garage sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 14 mq., sito nel Comune di Venezia (VE), località Mestre, in Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, facente parte del Condominio denominato "Garibaldi".**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 41
(ex Sez. urb. ME, Foglio 14, Particella 1982, subalterno 41)
Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, piano 3
Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani
Superficie catastale totale 109 mq.
Rendita Catastale Euro 773,47

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 1982, Subalterno 5
(ex Sez. urb. ME, Foglio 14, Particella 1982, subalterno 5)
Viale Giuseppe Garibaldi n. 3/A, piano T
Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 12 mq.
Superficie catastale totale 14 mq.
Rendita Catastale Euro 123,95

Alle sopra identificate unità immobiliari spettano:

- le proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza.

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

l'intero

● **valore finale attribuito al netto delle detrazioni**

Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

● **spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni**

Euro 937,02 (novecentotrentasette/02)

La sottoscritta, in relazione all'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO UNICO, completa del fascicolo degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 24 gennaio 2024.

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Laura Ghezzi