
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **197/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Arch. Roberto Beraldo
Codice fiscale: BRLRRT63P20D810J
Studio in: Via delle Industrie 21/2 - 30175 Marghera
Telefono: 0415385541
Fax: 0415385541
Email: studio@beraldoemarras.it
Pec: roberto.beraldo@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Kossuth n.9 - Marghera - Venezia (VE) - 30175

Descrizione generica: Appartamento al 4° piano, superficie 75.75 mq commerciali, composto da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, bagno e magazzino al piano terra

Identificativo Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo Appartamento | magazzino: frazione: Marghera, Via Kossuth n.9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: D [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft contro [REDACTED]; A rogito di ufficiale giudiziario corte d'appello di Venezia in data 28/06/2024 ai nn. 4406/24695/18498;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 213.000,00; Importo capitale: € 133.000,00; A rogito di notaio LATERZA VITANTONIO in data 30/12/2005 ai nn. 20210/2886/54958/14401

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€46.095,09**
cui si trova:



Sommario

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

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

Quesiti

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

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



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori 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.



Premessa

Il Giudice Dott.ssa SARA PITINARI, con ordinanza del 17/09/2024, nominava il sottoscritto CTU, Arch. Roberto Beraldo, con studio denominato "beraldo & marras architetti associati" sito a Venezia-Marghera, in Via delle Industrie 21/2, telefono/fax 041 5385541, mobile 348 2656073, e-mail studio@beraldoemarras.it e PEC roberto.beraldo@archiworldpec.it, Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Venezia al n. 792, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Città Metropolitana della Provincia di Venezia al n. 2912A, per la redazione della perizia di stima immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare n. 197/2024, post legge 80, quale esperto ai fini della valutazione di beni immobili.

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento.

Dopo dirette intese con il custode, avv. LUCA DAL CORSO, in data 26/11/2024 ci si è recati per due volte, in differenti fasce orarie, presso l'immobile senza possibilità di effettuare il sopralluogo poiché nessuno era presente, quindi senza potervi accedere. In data 17/12/2024 si è avuto accesso al bene per cui il custode stesso ha prodotto il relativo verbale. In tale occasione è stata prodotta documentazione fotografica e il relativo metrico e qualitativo del compendio esecutato.

In qualità di CTU si sono svolte le ricerche e le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Venezia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio, l'Archivio Storico dell'Edilizia di Venezia, eseguiti i sopralluoghi ed infine effettuate le indagini di mercato per la stima del immobile.

in data 04/10/2024 il sottoscritto ha prestato giuramento per rispondere ai quesiti di seguito.



Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione Marghera
Via Kossuth n. 9

Lotto: 001 - 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 documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento sito in complesso immobiliare condominiale in Via Kossuth, n.9, Marghera- Venezia (VE). Immobile riconosciuto al NCEU al foglio 3, particella 616 e subalterno 11. L'appartamento si trova al piano quarto, senza ascensore, ed è composto da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, bagno; al piano terra è presente un magazzino.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus ACTV 400 metri, Tram ACTv 400 metri, Aeroporto Marco Polo 12,6 Km, Stazione FS Venezia Mestre 2,4 Km, Autostrada 3,4 Km

Identificativo corpo: Appartamento | magazzino.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Marghera, Via Kossuth n.9

Appartamento sito in complesso immobiliare condominiale in Via Kossuth, n.9, Marghera- Venezia (VE). Immobile riconosciuto al NCEU al foglio 3, particella 616 e subalterno 11. L'appartamento si trova al piano quarto, SENZA ASCENSORE, è composto da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, bagno; al piano terra è presente un magazzino. L'immobile si trova a Marghera, in una zona residenziale di completamento e espansione. Il quartiere è esclusivamente residenziale e traffico locale, provvisto di ogni servizio di urbanizzazione, collegato con mezzi pubblici alla stazione ferroviaria di Venezia-Mestre e con Venezia centro storico.



Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: CFR. ALLEGATO N. 02 - CERTIFICAZIONI

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 3, particella 616, subalterno 11, indirizzo Via Kossuth n.9, piano T - 4, comune Venezia, sezione censuaria VE, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, rendita € 278,89

Note: CFR. ALLEGATO N. 03 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: LA PLANIMETRIA CATASTALE DEVE ESSERE ADEGUATA ALLO STATO ATTUALE. La cucina (cfr. all. n. 03) nella planimetria è connessa a un altro ambiente, che allo stato attuale (cfr. all. n. 05) è separato e identificato come ripostiglio.

Note generali: CFR. ALLEGATO N. 03



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE1712/60

Intestazione: iforma fabbricato ad uso civile abitazione in Marghera foglio 3 Mapp. 210/a

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento fabbricato d uso civile

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO

Numero pratica: CE 312/60

Intestazione: Costruzione Fabbricato d'abitazione in Marghera - Fog 3 mapp.210/a

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/02/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1960 al n. di prot. 03790/920/261

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La cucina non è connessa alla stanza contigua, ma direttamente accessibile dal corridoio di ingresso. Si vedano gli allegati nn. 3, 5 e 6.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e SUCCESSIVO riaccatastamento

PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA: € 2.500,00

PRATICA DI RIACCATASTAMENTO PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: TRATTASI DI PROCEDURA INDIVIDUATA IN BASE ALLE NORME IN VIGENZA. IMPORTI STIMATI IN BASE AI PREZZI DI MERCATO E IN BASE AGLI IMPORTI DELLE OBLAZIONI AL MOMENTO DI REDIGERE LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA. VARIAZIONI POSSIBILI IN BASE ALLE DETERMINAZIONI DEGLI ORGANIZI DI CONTROLLO DEL TERRITORIO.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: lo stato attuale presenta delle difformità tra la documentazione cartografica e lo stato concesso tra il locale cucina e l'attuale ripostiglio



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

Strumento urbanistico Approvato:	/
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Sottozona B3 Articoli riguardanti la zona indicata: Articoli Principali Articolo 6 delle N.T.S.A. Articolo 8 delle N.T.S.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,7
Altezza massima ammessa:	12,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La cucina non è connessa alla stanza contigua, ma direttamente accessibile dal corridoio di ingresso. Si vedano gli allegati nn. 3, 5 e 6.
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria e SUCCESSIVO riaccatastamento

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Appartamento | magazzino

Abitazione di tipo economico di popolare A/4, sita in complesso immobiliare condominiale in Via Kossuth, n.9, Marghera- Venezia (VE), composta da 4,5 vani.

Immobile riconosciuto al NCEU al foglio 3, particella 616 e subalterno 11.

L'appartamento si trova al piano quarto, senza ascensore, ed è composto da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, bagno; al piano terra è presente un magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,57**

E' posto al piano: T-4

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: primi anni '80 - parziale

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.88

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile appare in condizioni di manutenzione scarse.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: laterocemneto condizioni: sufficienti Note: RILEVAZIONIGENRICHE DESUMBILI DALLA TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO E DELLA SUA EPOCA DI COSTRUZIONE, E NON DA SPECIFICHE INDAGINI STRUTTURALI.
Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti Note: RILEVAZIONIGENRICHE DESUMBILI DALLA TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO E DELLA SUA EPOCA DI COSTRUZIONE, E NON DA SPECIFICHE INDAGINI STRUTTURALI.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: RILEVAZIONI GENRICHE DESUMBILI DALLA TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO E DELLA SUA EPOCA DI COSTRUZIONE, E NON DA SPECIFICHE INDAGINI STRUTTURALI.
Scale	tipologia: a rampe parallele ubicazione: pietra artificiale tipo graniglia servoscala: assente condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: mista muratira e c.a. condizioni: sufficienti Note: RILEVAZIONI GENRICHE DESUMBILI DALLA TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO E DELLA SUA EPOCA DI COSTRUZIONE, E NON DA SPECIFICHE INDAGINI STRUTTURALI.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: terrazzo alla veneziana condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: non disponibili informazioni
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: unità interne a split diffusori: spit condizioni: da demolire conformità: non sono disponibili informazioni
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: NON SONO DISPONIBILI INFORMAZIONI
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: scarse conformità: NON SONO DISPONIBILI INOFRMAZIONI
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: NON SONO DISPONIBILI INFORMAZIONI.



Telefonico

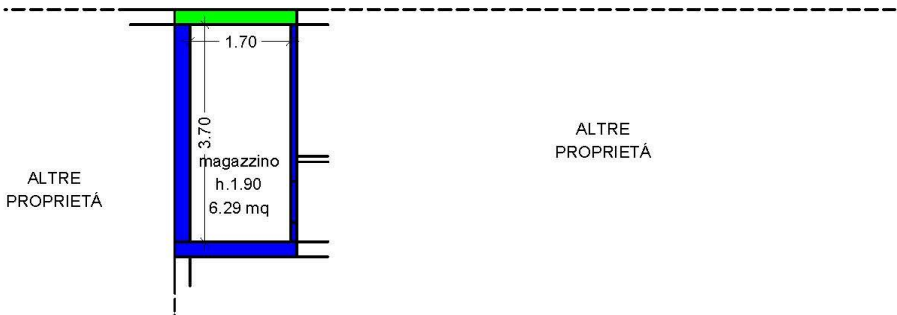
tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da demolire** conformità: **NON SONO DISPONIBILE INFORMAZIONI**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori in alluminio** condizioni: **pessime** conformità: **non presente certificato di conformità**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenzi ale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PIANO TERRA - magazzino	sup reale netta	0	6,29	0,20	1,26	€ 1.000,00
PIANO QUARTO - ingresso	superf. interna netta	0	8,63	1,00	8,63	€ 1.000,00
PIANO QUARTO - cucina	superf. interna netta	0	12,58	1,00	12,58	€ 1.000,00
PIANO QUARTO - bagno	superf. interna netta	0	4,29	1,00	4,29	€ 1.000,00
PIANO QUARTO - stanza 1	superf. interna netta	0	18,29	1,00	18,29	€ 1.000,00
PIANO QUARTO - stanza 2	superf. interna netta	0	13,48	1,00	13,48	€ 1.000,00
PIANO QUARTO - ripostiglio	superf. interna netta	0	4,95	1,00	4,95	€ 1.000,00
PIANO TERRA - muri perimetrali in comunione	sup reale netta	0	1,73	0,20	0,35	€ 1.000,00
PIANO TERRA - muri perimetrali	sup reale netta	0	0,53	0,20	0,11	€ 1.000,00
PIANO QUARTO - muri perimetrali in comunione	superf. interna netta	0	5,52	0,50	2,76	€ 1.000,00
PIANO QUARTO - murature perimetrali e partizioni interne	superf. interna netta	0	6,78	1,00	6,78	€ 1.000,00
PIANO QUARTO - poggiolo	superf. esterna lorda	0	6,50	0,35	2,28	€ 1.000,00
TOTALI			89,57		75,75	

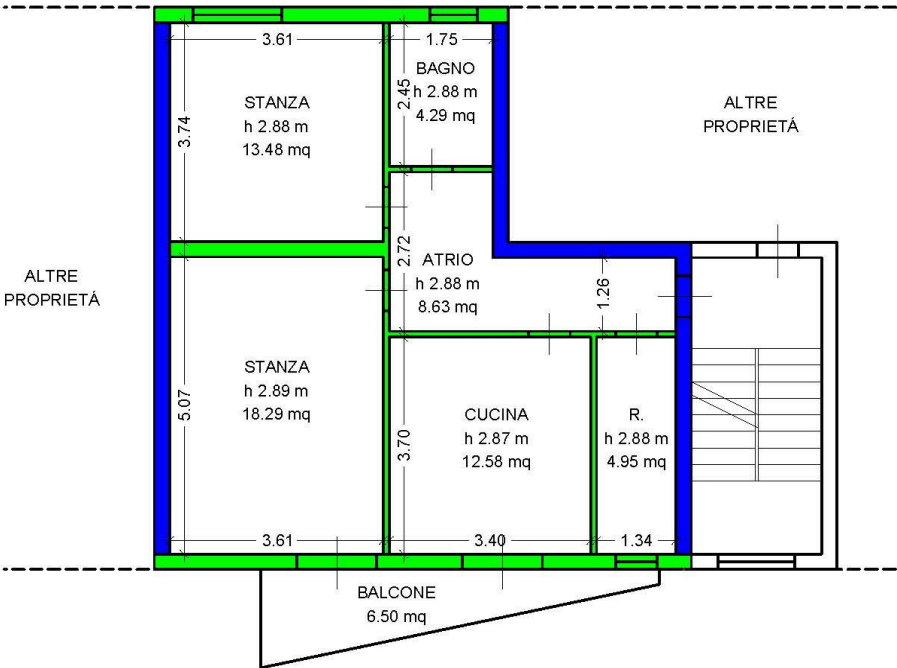




PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

SUPERFICIE COMMERCIALE (murature)

- muri perimetrali e partizioni interne
0.53 mq (100% = 0.53)
- muri perimetrali in comunione
1.73 mq (50% = 0.87)



PIANTA PIANO QUARTO scala 1:100

SUPERFICIE COMMERCIALE (murature)

- muri perimetrali e partizioni interne
6.78 mq (100% = 6.78)
- muri perimetrali in comunione
5.52 mq (50% = 2.76)

Riferimento normativo: D.P.R. 138 del 1998



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1979**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO DINO FAOTTO, in data 11/05/1962, ai nn. 17590; registrato a VENEZIA, in data 23/05/1962, ai nn. 2569/VOL. 35; trascritto a VENEZIA, in data 05/06/1962, ai nn. 6191/5291.

Note: SI VEDA COPIA DELL'ATTO NELL'ALLEGATO N. 08.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 02/12/2005**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO Avv. Giovanni Calvani, in data , ai nn. ; registrato a Venezia Mestre , in data 16/03/1979, ai nn. 1592; trascritto a VENEZIA, in data 17/03/1979, ai nn. 4463/3806.

Note: SI VEDA COPIA DELL'ATTO NELL'ALLEGATO N. 08.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LATERZA VITANTONIO, in data 02/12/2005, ai nn. 20209/2885/54957/31674; registrato a TREVISO, in data 28/12/2005, ai nn. 186110/1T; trascritto a VENEZIA, in data 30/12/2005, ai nn. 54957/31674.

Note: SI VEDA COPIA DELL'ATTO NELL'ALLEGATO N. 08.

Identificativo corpo: Appartamento | magazzino

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), Via Kossuth n.9 **Occupato** da [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: L'immobile al momento dell'accesso al bene eseguito il 17/12/2024 era occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia. Dalle interrogazioni effettuate, presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell'esecuzione. (cfr. allegato 02. certificazioni) .

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 BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft contro [REDACTED] ; A rogito di ufficiale giudiziario corte d'appello di Venezia in data 28/06/2024 ai nn. 4406/24695/18498;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 213000,00; Importo capitale: € 133000,00 ; A rogito di notaio LATERZA VITANTONIO in data 30/12/2005 ai nn. 20210/2886/54958/14401

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: DATI NON DISPONIBILI..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NON SONO PREVISTE SPESE STRAORDINARIE: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: In data 09/01/2025 l'importo del debito nei confronti del condominio ammontava a €. 1.639,31, di cui € 1.513,91 per saldo di chiusura esercizio 2023/2024 e € 126,00 per i mesi di dicembre '24 e gennaio 2025. Alla data attuale si stima un ulteriore debito pari a € 504,00, per un totale di € 2.143,91. Sono fatti salvi ulteriori aggiornamenti di saldo del debito condominiale.

Millesimi di proprietà: 40,75 MILLESIMI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo.

Ovvero è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadro);
- rilevabilità, del bene (si è effettuato l'accesso e rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini quali-quantitativamente al compendio eseguito.

Sono state assunte informazioni da varie banche dati da cui si è ricavato un prezzo al metro quadrato applicato alla superficie commerciale del bene.

Le fonti assunte sono le seguenti:

- banca dati dell'O.M.I. al 1° semestre 2025 – settore Residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio);
- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali del mercato reale;
- elenco delle procedure di vendita a mezzo esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia della zona del comparto di VENEZIA MARGHERA (www.asteannuci.it).



In questa stima, prudenzialmente, considerate le dinamiche economiche del mercato attuale, si è assunto, come più probabile valore di mercato per unità di superficie del compendio esecutato, un valore prossimo a quanto esposto dall'O.M.I. per immobili in SCADENTE stato di manutenzione, con riferimento anche alle quotazioni di mercato.

Il valore unitario per metro quadro è stato moltiplicato per la superficie commerciale ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento.

Al valore ottenuto si sono applicati i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche del fabbricato detraendo, infine, i costi di cancellazione della formalità pregiudizievoli e/o altre spese.

Il calcolo della consistenza del compendio esecutato viene svolto in base ai fattori seguenti:

- Norma UNI 10750, dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI" diffuso dall'Agenzia del Territorio;
- "Linee Guida Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" diffuse dall'ABI (Associazione Bancaria Italiana) reperibili su <https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Valutazioni-immobiliari/Linne-guida-valutazioni-immobiliari.aspx>.

QUOTAZIONI AGENZIE DEL COMPARTO ANALIZZATO - QUOTAZIONI O.M.I. - 1.000,00/1.100,00 €/MQ IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE; SI ASSUME LA MEDIA DEI DUE VALORI COME CRITERIO DI STIMA DEL VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO, A CUI SI APPLICA IL DOVUTO FATTORE DI RIDUZIONE PER LIVELLO DI MANUTENZIONE.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;

Uffici del registro di Venezia ;

Ufficio tecnico di Venezia ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) - primo semestre 2025 – settore Residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali per beni analoghi presso operatori immobiliari della zona.;

Si prevede l'applicazione del parametro minimo per un valore di 1.000,00 €/m2 per abitazioni di tipo economico in stabili nella Fascia/zona Suburbana/Marghera - Venezia (VE) in stato di manutenzione NORMALE.



8.3. Valutazione corpi:

Appartamento | magazzino. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.032,00.

Il valore unitario di riferimento è stato ridotto del 30% al fine di tener conto dell'assenza di ascensore, particolarmente penalizzante per un'unità posta al quarto piano, nonché dello scarso stato di manutenzione dell'immobile, che comporta la necessità di interventi di ristrutturazione integrale e incide negativamente sull'appetibilità commerciale.

Destinazione			Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO	TERRA	-	1,26	€ 1.000,00	€ 1.260,00
magazzino					
PIANO	QUARTO	-	8,63	€ 1.000,00	€ 8.630,00
ingresso					
PIANO	QUARTO	-	12,58	€ 1.000,00	€ 12.580,00
cucina					
PIANO	QUARTO	-	4,29	€ 1.000,00	€ 4.290,00
bagno					
PIANO	QUARTO	-	18,29	€ 1.000,00	€ 18.290,00
stanza 1					
PIANO	QUARTO	-	13,48	€ 1.000,00	€ 13.480,00
stanza 2					
PIANO	QUARTO	-	4,95	€ 1.000,00	€ 4.950,00
ripostiglio					
PIANO	TERRA	- muri perimetrali in comunione	0,35	€ 1.000,00	€ 350,00
PIANO	TERRA	- muri perimetrali	0,11	€ 1.000,00	€ 110,00
PIANO	QUARTO	- muri perimetrali in comunione	2,76	€ 1.000,00	€ 2.760,00
PIANO	QUARTO	- murature perimetrali e partizioni interne	6,78	€ 1.000,00	€ 6.780,00
PIANO	QUARTO	- poggiolo	2,28	€ 1.000,00	€ 2.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo					€ 75.760,00
vetustà assenza ascensore detrazione del 30.00%					€ -22.728,00
Valore Finale					€ 53.032,00
Valore corpo					€ 53.032,00
Valore accessori					€ 0,00
Valore complessivo intero					€ 53.032,00
Valore complessivo diritto e quota					€ 53.032,00
Valore di stima					€ 53.032,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento magazzino	Abitazione di tipo popolare [A4]	75,75	€ 53.032,00	€ 53.032,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.143,91
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
REDAZIONE APE	€ -350,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento | magazzino

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 149,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 443,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.095,09
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento | magazzino
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: non definita.
Note Indice di prestazione energetica: Il profilo di qualificazione energetica è minimo.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegati**
- 01. giuramento
 - 02. certificazioni
 - 03. doc. catastale
 - 04. atti legittimanti
 - 05. stato attuale
 - 06. doc. fotografica
 - 07. doc. cartografica
 - 08. atti di provenienza

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: SOGGETTO A IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - APPARTAMENTO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento magazzino: 1/2 di ██████████ - Piena proprietà 1/2 di ██████████ - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento magazzino: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 3, particella 616, subalterno 11, indirizzo Via Kossuth n.9, piano T - 4, comune Venezia, sezione censuaria VE, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, rendita € 278,89.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 46.095,09€

Data generazione:
24-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Beraldo

