

---

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

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **252/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Lotto 001 - Ufficio sito in Venezia, Castello 2715**

**Esperto alla stima:** Arch. Ruben Csermely  
**Codice fiscale:** CSRRBN60S20L736H  
**Partita IVA:** 02284700271  
**Studio in:** Via Terraghetto 10 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041942570  
**Fax:** 041942570  
**Email:** [studiocsermely@gmail.com](mailto:studiocsermely@gmail.com)  
**Pec:** [ruben.csermely@archiworldpec.it](mailto:ruben.csermely@archiworldpec.it)



## Riassunto Perizia

**Bene:** SESTIERE CASTELLO 2715 - Venezia (VE)

**Descrizione generica:** Trattasi di unità immobiliare con destinazione ad ufficio posta al piano terra di più ampio fabbricato in condominio, sita in Venezia, Sestiere Castello al civico 2715

**Identificativo Lotto:** 001 - Ufficio sito in Venezia, Castello 2715

### Corpo Ufficio:

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 18/09/2023 ai nn. 2572/2016 iscritto/trascritto a venezia in data 24/10/2023 ai nn. 35816/26686;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SCPA contro [REDACTED]; Derivante da: cpnessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1500000; A rogito di noteop PULEJO DOMENICO in data 26/06/2015 ai nn. 61570/10867; Iscritto/trascritto a venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20789/3478

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SCPA contro [REDACTED]; Derivante da: cpnessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1305000; Importo capitale: € 870000; A rogito di notaio PULEJO DOMENICO in data 26/06/2015 ai nn. 61571/10868; Iscritto/trascritto a venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20790/3479

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di PIVA Snc di Roberto e Virginio Piva contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 105522.01; A rogito di TRIBUNALE DI VICENZA in data 21/07/2016 ai nn. 2572/2016; Iscritto/trascritto a venezia in data 01/02/2017 ai nn. 3275/518;

Note: Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 319.093,16**  
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 precedente 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.



Bene in Venezia (VE)  
Località/Frazione  
SESTIERE CASTELLO 2715

### Lotto: 001 - Ufficio sito in Venezia, Castello 2715

#### 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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Residenza: XX

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima risulta essere unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio posto al piano terra/rialzato di più ampio fabbricato in condominio denominato Condominio Cà Celsi.

L'accesso al condominio avviene da sud da Calle Dona al civico 2715. La zona ove è ubicato il bene è posta sul versante nord del sestiere di Castello e del centro storico di Venezia ed è caratterizzata da fabbricati a carattere prevalentemente residenziale sviluppati su 3/4 livelli fuori terra.

I servizi primari e secondari risultano posti in prossimità del bene oggetto di stima.

La viabilità è caratterizzata da arterie pedonali e di navigazione. Nello specifico si segnala la vicinanza della fermata del servizio di navigazione pubblica "Celestia" a nord posto a circa 400 m ed "Arsenale" a sud a circa 550 m. La Basilica di San Marco e Palazzo Ducale sono posti a circa 1 km in direzione ovest ed i Giardini della Biennale a circa 1,5 km in direzione Est.

Il fabbricato, di cui il bene è parte, presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile. L'edificio presenta strutture verticali in muratura in mattoni pieni e solai lignei.

L'immobile complessivamente è in buono stato manutentivo e nella esclusiva disponibilità dell'esecutato

**Identificativo corpo:** Ufficio sito in VENEZIA, SESTIERE CASTELLO 2715



### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

(1) Proprieta' 1/1,

foglio 16, particella 2487, subalterno 15,

indirizzo SESTIERE CASTELLO n. 2715, piano T, comune VENEZIA, categoria A/10, classe 5,

consistenza 3 vani, superficie 66, rendita € 1899,53

note: Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico ha proceduto ad acquisire copia della planimetria catastale derivante dalla VARIAZIONE del 27/06/2001 Pratica n. 161818 in atti dal 27/06/2001 acquisita presso il database dell'Agenzia delle Entrate di Venezia.

Dal confronto tra la suddetta planimetria e quanto rilevato al sopralluogo si rileva la sostanziale conformità dei luoghi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: VE/1997/10214

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 07/08/1997 al n. di prot. 10214

Numero pratica: VE/1999/2283

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/02/1999 al n. di prot. 2283

Numero pratica: VE/1999/2857

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/03/1999 al n. di prot. 2857

Numero pratica: VE/2000/5694

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera



Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 03/04/2000 al n. di prot. 5694

Numero pratica: VE/2000/13735  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 21/08/2000 al n. di prot. 13735

Numero pratica: PG/2002/78264  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Oggetto: manutenzione straordinaria

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile di cui trattasi il sottoscritto CTU ha effettuato accesso atti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, rilevando come in merito all'unità immobiliare oggetto della presente risultino le pratiche edilizie sopra elencate e come lo stato attuale dell'immobile sia legittimato in forza della Variante prot. VE/2000/5694 del 26/03/2001 alla Concessione Edilizia 1997/10214.

Si rileva la sostanziale conformità dei luoghi al suddetto titolo edilizio ad eccezione della presenza di angolo cottura nel vano ufficio prospiciente l'ingresso. Tale angolo cottura presenta condotta per lo scarico dei reflui e la mancanza di adeguato sistema di espulsione fumi.

Lo scrivente quantifica in questa sede un costo per il ripristino dei luoghi pari ad euro 1.000.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di angolo cottura in assenza di espulsione fumi e di autorizzazione allo scarico dei reflui

Regolarizzabili mediante: ripristino dei luoghi

ripristino: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	Variante al PRG per la CITTA' ANTICA adottato con DGRV n. 3987 del 09/11/1999 e DGRV n. 2547 del 13/09/2002
<b>Zona omogenea:</b>	Tipologia C - Preottocentesche originarie a fronte tricellulare
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 5 - Scheda 6 C



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Ufficio sito in Venezia, Castello 2715**

Oggetto di stima risulta l'unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio identificata catastalmente al fg. 16 part. 2487 subalterno 15 e risulta posta al piano terra di più ampio fabbricato sito in Venezia, Sestiere Castello con accesso da Calle Donà al civico 2715.

L'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare di cui trattasi si sviluppa su 3 livelli fuori terra.

L'accesso al bene oggetto di valutazione avviene da Ovest attraverso scoperto e portico comune e quindi da sud attraverso Calle Donà.

Il bene è posto nella zona nord del Sestiere di Castello, all'interno della città antica del Comune di Venezia. La zona risulta perlopiù a carattere residenziale, si rilevano attività commerciali ed i servizi principali posti nelle immediate vicinanze. Si segnala la vicinanza della fermata del servizio di navigazione pubblica "Celestia" a nord posto a circa 400 m ed "Arsenale" a sud a circa 550 m. La Basilica di San Marco e Palazzo Ducale sono posti a circa 1 km in direzione ovest ed i Giardini della Biennale a circa 1,5 km in direzione Est. Il fabbricato, di cui il bene è parte, presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile. L'edificio presenta strutture verticali in muratura in mattoni pieni e solai lignei. L'immobile complessivamente è in buono stato manutentivo risultando oggetto di intervento di ristrutturazione complessiva dell'intero Condominio alla fine degli anni '90 inizio anni '00.

Il bene risulta nella esclusiva disponibilità dell'esecutato.

L'ufficio internamente presenta due vani ad uso studio corredati da un ripostiglio e da un servizio igienico oltre a piccolo scoperto esclusivo.

L'altezza interna risulta essere pari a 3,76 m nello studio ad ovest e 3,81 m nello studio più a est. La superficie calpestabile complessiva dell'ufficio risulta pari a 42,37 mq oltre a scoperto esclusivo con superficie di mq 9,29 equiparabile nel caso in specie ad una terrazza.

La superficie commerciale complessiva risulta pari a 61,76 mq comprensiva dello scoperto.

L'ufficio internamente presenta pavimentazione in ceramica e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile. L'angolo cottura ed il servizio igienico presentano rivestimento parietale in ceramica. I serramenti interni risultano lignei così come anche i serramenti esterni che risultano dotati di vetrocamera con sistema oscurante in scuri lignei.

Ai fini impiantistici si rileva la presenza di impianto elettrico, idro-sanitario, citofonico e riscaldamento autonomo con alimentazione a gas-metano.

L'ufficio complessivamente presenta un buono stato manutentivo.

Nella tabella seguente si riepiloga la consistenza dell'unità immobiliare:

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
<b>Ufficio sub 15</b>				
ingresso	2,44	58,97	1,00	58,97
Studio 1	20,59			



Ripostiglio	2,45			
Bagno	2,13			
Disimpegno	1,42			
Studio 2	13,34			
tot. Parz	42,37	-	-	58,97
<b>Corte esclusiva</b>	<b>9,29</b>	9,29	0,30	<b>2,79</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>61,76</b>

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED]  
[REDACTED]

proprietari ante ventennio fino al **03/03/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CANDIANI FRANCESCO, in data 15/10/2001, ai nn. 81824; trascritto a VENEZIA, in data 19/10/2001, ai nn. 32805/22383.

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] (attuale proprietario).

In forza di atto di successione; registrato a VICENZA, in data 17/10/2006, ai nn. 10/72; trascritto a VENEZIA, in data 04/01/2007, ai nn. 457/290.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DELLA [REDACTED]  
[REDACTED] strazione Volume [REDACTED] registrato in data [REDACTED]  
SUCESSIONE LEGITTIMA Voltura r [REDACTED]

#### Identificativo corpo: Ufficio

All'attualità il bene risulta **Occupato saltuariamente dal debitore e dai suoi familiari**

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED]

Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI;  
CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 18/09/2023 ai nn. 2572/2016 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/10/2023 ai nn. 35816/26686;



**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SCPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: cnpessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2250000; Importo capitale: € 1500000 ; A rogito di notaio PULEJO DOMENICO in data 26/06/2015 ai nn. 61570/10867; Iscritto/trascritto a venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20789/3478

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SCPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: cnpessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1305000; Importo capitale: € 870000 ; A rogito di notaio PULEJO DOMENICO in data 26/06/2015 ai nn. 61571/10868; Iscritto/trascritto a venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20790/3479

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di PIVA Snc di Roberto e Virginio Piva contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 105522.01 ; A rogito di TRIBUNALE DI VICENZA in data 21/07/2016 ai nn. 2572/2016; Iscritto/trascritto a venezia in data 01/02/2017 ai nn. 3275/518 ;  
Note: Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate

**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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 500,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** € 273,19.

Alla luce della documentazione pervenuta dall'amministratore del Condominio "Cà Celsi" sig. Lorenzo Carraro in data 11/02/2024 alla data attuale non risulta versata dall'esecutato la prima rata del bilancio 2023/2024 con scadenza novembre 2023 pari ad euro 262,60 e la quota a saldo per intervento di manutenzione dei marmi di euro 10,59. Risultano pertanto spese insolte per complessivi euro 273,19. La quota di gestione ordinaria, sulla base del bilancio 2023/24, risulta pari a euro 490,81.

**Millesimi di proprietà:** i millesimi di proprietà assegnati all'esecutato risultano pari a 40,51.

**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:**

Si rileva che con nota di trascrizione nn. 28078/17128 del 30/09/1999 derivante da atto amministrativo del Ministero per i beni culturali veniva costituito vincolo legale sull'intero mappale di cui l'unità immobiliare di cui trattasi è parte. In merito a tale trascrizione si segnala che la sezione D riporta erroneamente una descrizione non coerente con l'immobile oggetto della presente, riferendosi infatti ad immobile sito in Mestre. Lo scrivente prendeva visione ed acquisiva dunque atto di compravendita rep. 81824 del 15/10/2001 redatto dal Notaio Francesco Candiani al fine di meglio appurare l'esistenza



di vincoli legali sull'unità immobiliare, si riporta estratto dell'atto di compravendita:

LA SOCIETA' VENDITRICE DICHIARA E LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO AD OGNI EFFETTO CHE LA PORZIONE IMMOBILIARE COMPRAVENDUTA FA PARTE DEL PALAZZO DONA' PITTERI NOTIFICATO A' SENSI DELLA LEGGE 1? GIUGNO 1939 N. 1089 ORA DECRETO LEGISLATIVO N.490 DEL 29 OTTOBRE 1999 PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO ED ARTISTICO DELLA CITTA' DI VENEZIA CON DECRETO IN DATA 24 FEBBRAIO 1999, TRASCRITTO IN DATA 30 SETTEMBRE 1999 NN. 28078/17128 ED E' QUINDISOGGETTO ALLE DISPOSIZIONI DEL DETTO DECRETO E PERTANTO IL PRESENTE CONTRATTO E' CONDIZIONATO AL MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DEGLI AVENTI DIRITTO NEL TERMINE DI DUE MESI DALLA NOTIFICA, CHE VERRA' FATTA A' SENSI DI LEGGE. LE PARTI SI DANNO ATTO CHE, COME PREVISTO DALL'ART. 45 DEL DECRETO LEGISLATIVO 29 OTTOBRE 1999 N. 490, E' STATA STIPULATA IN DATA 10 GENNAIO 2001 CONVENZIONE CON IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI COMPORTANTE ACCESSIBILITA' AL PUBBLICO DELL'IMMOBILE PER ANNI 20 (VENTI). DETTA CONVENZIONE, REGISTRATA A VENEZIA IL 2 AGOSTO 2001 ALN. 4564 E TRASCRITTA IN DATA 1? OTTOBRE 2001 AI NN.50457/20844, CHE IN COPIA VIENE CONSEGNATA ALLA PARTE ACQUIRENTE, STABILISCE CHE IL PRIMO MERCOLEDI' DI OGNI MESE, DALLE ORE 9.00 ALLE ORE 11.00 E DALLE ORE 17.00 ALLE ORE 19.00 GLI AMBIENTI "INGRESSO, SCALA, PRIMO PIANO NOBILE E CAPPELLA" SONO APERTI AL PUBBLICO. LA SOCIETA' VENDITRICE E' ESPRESSAMENTE AUTORIZZATA A COSTRUIRE SUL TETTO UNA ALTANA E LA PARTE ACQUIRENTE DA' ESPRESSO CONSENSO ANCHE PER EVENTUALE NON RISPETTO DI DISTANZE O ALTRO RIMANENDO LA COSTRUZIONE DELL'ALTANA SUBORDINATA ALLE SOLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE. LA SOCIETA' VENDITRICE HA LA FACOLTA' DI COMPLETARE LA RISTRUTTURAZIONE DI ALCUNE UNITA' FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E POTRA' A TAL FINE OCCUPARE TEMPORANEAMENTE LE PARTI COMUNI CON CANTIERI ED ALTRO E POTRA' MODIFICARE LE PARTI COMUNI CON APERTURA DI FORI, PORTE E FINESTRE, COLLEGARSI AD IMPIANTI COMUNI SENZA CHE LA PARTE ACQUIRENTE POSSA NULLA ECCEPIRE O PRETENDERE. LA PARTE ACQUIRENTE ACCETTA PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CON ANNESSE TABELLE MILLESIMALI, PREDISPOSTO DALLA SOCIETA' VENDITRICE, CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO N. 81734 DI REPERTORIO NOTAIO FRANCESCO CANDIANI DI MESTRE. LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA LA NOMINA DEL PRIMO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1. Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :
- il tipo di costruzione ;
  - il grado delle rifiniture ;



- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
  - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
  - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
  - la destinazione d'uso ;
  - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
  - la consistenza complessiva ;
- b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:  
 l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;  
 l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;  
 l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;
- c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella

individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione :

val. : p = val.x : px

da cui :

val.x = val p x

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

## 8.2. Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Centrale/CASTELLO OVEST

Codice zona: B17 Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	4200	5800	L	12	18	L
Abitazioni civili	Normale	3500	4500	L	8,5	14	L

### 8.3. Valutazione corpi:

#### Ufficio.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo	
ufficio		61,76	€ 5.800,00	€ 358.208,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 358.208,00	

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ufficio		61,76	€ 358.208,00	€ 358.208,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 35.820,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: COSTO RIPRISTINO € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

#### Ufficio

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00



Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.885,04*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 2.294,04**

\*Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: **€ 319.093,16**

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

##### Identificativo corpo: Ufficio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare la ricerca del caso presso il data base della Regione Veneto "VeNet" "[https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca\\_certificati.php](https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php)" non rilevando APE per l'unità immobiliare di cui trattasi. Il costo per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica è qui indicato in circa euro 400,00 oltre accessori di legge.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale di ridotte dimensioni che per conformazione e distributivo non risulta essere comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- ALLEGATO 01 - Visura catastale storica;
- ALLEGATO 02 - Planimetria catastale;
- ALLEGATO 03 - Certificato di residenza e stato civile 
- ALLEGATO 04 - Ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 05 - Atto di compravendita rep. 81824 del 15/10/2001;
- ALLEGATO 06 - Variante a Concessione Edilizia prot. VE/2000/5694;
- ALLEGATO 07 - Documentazione fotografica;



**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Per quanto a conoscenza la vendita sarà soggetta ad imposta di registro trattandosi di bene personale del soggetto esecutato

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Ufficio sito in Venezia, Castello 2715
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Ufficio:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Ufficio:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/1, foglio 16, particella 2487, subalterno 15, indirizzo SESTIERE CASTELLO n. 2715, piano T, comune VENEZIA, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 66, rendita € 1899,53
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>319.093,16 €</b>

Data generazione:  
12-02-2024 12:02

L'Esperto alla stima  
**Arch. Ruben Csermely**

