
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **239/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 - Appartamento

Esperto alla stima: Geom Gilberto Serafini
Codice fiscale: SRFGBR68E27L736G
Studio in: Via Castellana 156 - Venezia Zelarino
Telefono: 0415020022
Email: SERAFI24@gilberto-serafini.191.it
Pec: gilberto.serafini@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Abbazia 24 - Gazzera - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Appartamento al piano secondo

Identificativo Lotto: 1 - Appartamento

Corpo Appartamento: frazione: Gazzera, via Abbazia 24

Quota e tipologia del diritto

██████ proprietà di

Cod. Fiscale: ██████████

██████ proprietà di

██████ Cod. Fiscale: ██████████

██████ proprietà di

Cod. Fiscale: ██████████

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € ██████████; Importo capitale: € ██████████;

A rogito di AGOSTINI ROBERTO (PD) in data 14/01/2009 ai nn. ██████████; Iscritto/trascritto a iscritta a Venezia in data 20/01/2009 ai nn. ██████████

Note: Annotazione n. 6602 del 23/11/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 D.L. 7/2007)

- A favore della massa dei creditori contro

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/10/2023 ai nn. ██████████;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €50.000,00

Sommario

| | |
|---|-----------------------|
| Identificazione Procedura di Esecuzione Immobiliare | (pagina 1) |
| Riassunto Perizia | (pagina 2) |
| Sommario | (pagina 3) |
| Quesiti posti dal G.E. | (pagine da 3 a 4) |
| Premessa descrizione svolgimento delle operazioni | (pagina 5) |
| Risposta al quesito (1) posto dal G.E. | (pagina 6) |
| Risposta al quesito (2) posto dal G.E. | (pagina 6) |
| Risposta al quesito (3) posto dal G.E. | (pagine da 6 a 7) |
| Risposta al quesito (4) posto dal G.E. | (pagine da 8 a 10) |
| Risposta al quesito (5) posto dal G.E. | (pagina 11) |
| Risposta al quesito (6) posto dal G.E. | (pagina 12) |
| Risposta al quesito (7) posto dal G.E. | (pagina 12) |
| Risposta al quesito (8) posto dal G.E. | (pagine da 12 a 13) |
| Risposta al quesito (9) posto dal G.E. | (pagina 13) |
| Risposta al quesito (10) posto dal G.E. | (pagina 14) |
| Risposta al quesito (11) posto dal G.E. | (pagina 14) |
| Risposta al quesito (12) posto dal G.E. | (pagina 14) |

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

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 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, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato.
In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.

Premessa

Svolgimento delle operazioni:

- indagine catastale reperimento visure, estratto mappa, planimetrie catastali;
- in data 10/01/2024 preliminare presa visione da esterno fabbricato, in tale occasione si è avuta notizia da condomini che l'appartamento appare disabitato e chiuso da parecchio tempo;
- indagini presso uffici anagrafe Comune per ricerca reperimento documentazione/riferimenti residenza;
- incontro/confronto con amministratore condominio, in questa occasione l'amministratore di condominio riferisce che da tempo non riesce ad avere contatti con i proprietari per quanto l'appartamento risulta chiuso e disabitato da tempo;
- reperimento Atto provenienza da Notaio;
- indagini presso uffici/archivi Comune per ricerca/reperimento documentazione legittimazione edilizia;
- richiesta verifica c/o agenzia entrate per conferma codice fiscale e verifica se vi sia o meno contratto d'affitto, locazione o assimilabile, inerentemente agli immobili oggetto di E.I.;
- contatto con "Custode " non appena rinominato dal G.E., per pianificazione programma espletamento attività avendo constatato limitazione accessibilità per ispezione interna all'appartamento che è risultato chiuso;
- in data 25/01/2024 pretesa visione fabbricato limitatamente ad esterno e vano scale condominiale;
- approfondimento indagini c/o Uffici di Pubblicità Immobiliare con reperimento Prezzi da Titoli di beni comparabili per valutazione estimativa;
- sopralluogo con rilevamenti in data 23/03/2024, l'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza del "Custode " nominato dal G.E. previo contestuale apertura forzata della porta;
- approfondimento indagini ed incontro/consulenza con tecnici ufficio edilizia del Comune per confronto su sanabilità edilizia difformità riscontrate;
- analisi estimative;
- redazione relazione peritale.

Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione Gazzera
via Abbazia 24

Lotto: 1 - 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

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

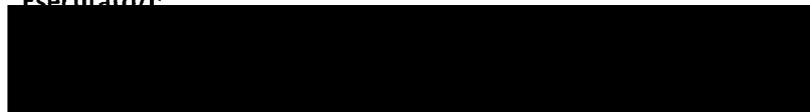
Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Esecutato/i:



Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

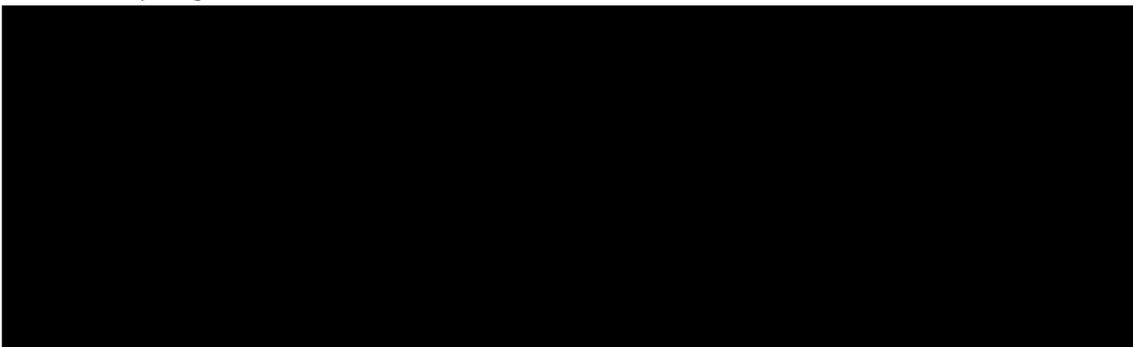
Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi scarsi.

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

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gazzera, via Abbazia 24

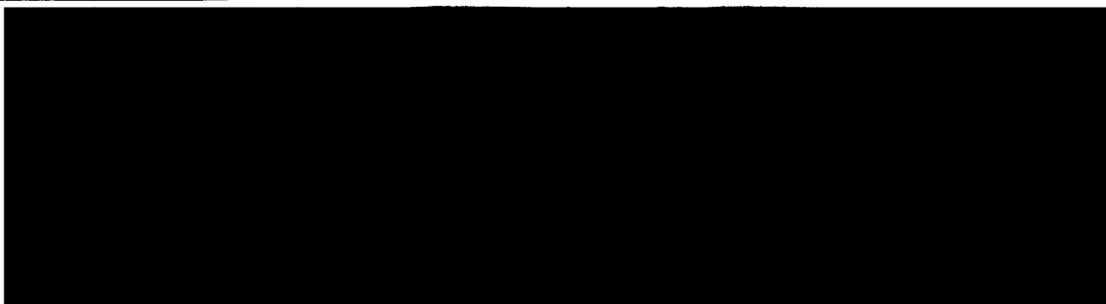
Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Comune di Venezia, foglio 133, particella **749**, subalterno 13, indirizzo VIA ABBAZIA ,
piano 2, categoria A3, classe 3, consistenza 3,5 VANI, superficie 46

Intestazione catastale:



Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
sulla planimetria catastale le parti comuni del condominio risultano diverse dai disegni della
licenza edilizia e sanatoria e non chiaramente rappresentative rispetto allo stato dei luoghi
variazione per corretta rappresentazione grafica:

Oneri/costi stimabili: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note:

da visure catasto urbano risulta particella 756 foglio 113 scoperto comune ai mappali **749** e 954

Note generali:

*L'abitazione in oggetto di esecuzione immobiliare è parte di un fabbricato condominio insistente
su particella censita al catasto terreni in Comune di Venezia, sezione di Mestre foglio 133
particella **749** ente urbano di 860 mq superfice catastale.*

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1258

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 11/01/1965 al n. di prot. 21411

Abitabilità/agibilità in data 24/05/1965 al n. di prot. 26734

Numero pratica: 8729

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85

Per lavori: unificazione del locale caldaia condominiale con garage

Rilascio in data 19/07/1994 al n. di prot. 14276

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Inerentemente all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, rispetto ai disegni dell'originaria licenza edilizia del 1965 si riscontra: diversa distribuzione spazi interni per quanto le pareti fra cucinino locale servizi e ripostiglio sono diversamente posizionate e dimensionate, lievi differenze nelle misure delle stanze in taluni casi oltre tolleranza 2%, difformità fotometriche e prospettiche per quanto risulta una finestra in meno nel fronte nord in prossimità del locale servizi cucinino, nel fronte ovest non risulta foro portafinestra di collegamento fra poggiolo e camera.

Per quanto a condominio di attinenza all'edificio, rispetto ai disegni dell'originaria licenza edilizia del 1965, la conformazione dei luoghi limitrofi ad edificio appare un po' diversa con misure, per quanto rilevabili, lievemente diverse, è diversa la rampa scala esterna fronte ingresso condominiale, altresì appaiono difformità fotometriche e prospettiche analoghe a quanto di cui sopra descritto relativamente all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

Rispetto ai disegni della concessione edilizia in sanatoria del 1994 relativamente a parti comuni al piano terra risulta una porta interna di collegamento fra vano scala ed altro vano retrostante non ispezionabile.

Regolarizzabili mediante: sanatoria e/o ripristino

Oneri/costi per sanatoria e/o opere di ripristino stimabili : € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

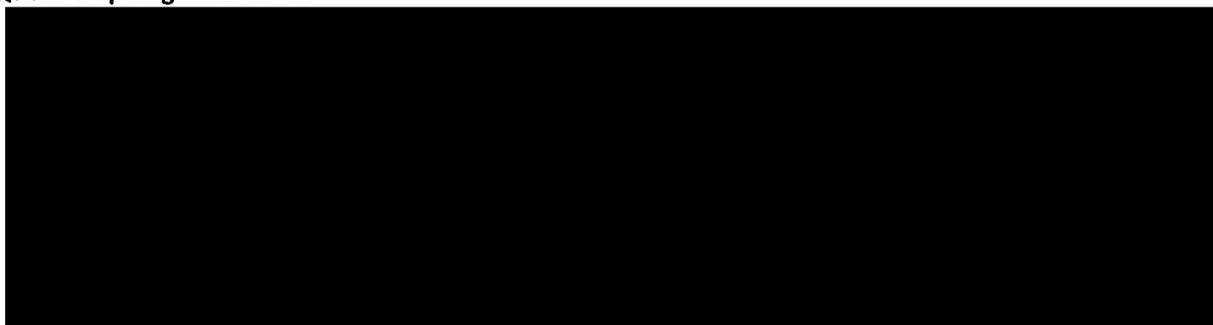
Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento

L'oggetto di esecuzione immobiliare è in località VE/Mestre "Gazzera", consiste in appartamento su Condominio "Abbazia A" in contesto residenziale nelle immediate vicinanze del raccordo stradale uscita "Miranese" della vicina tangenziale di Mestre, vicino al centro e ai servizi principali. Il condominio con scoperto comune sul fronte Nord ha ingresso al civico 24 sulla prospiciente Via Abbazia strada di apparente consolidata servitù di passaggio non che raccordo a viabilità pubblica. L'appartamento risulta al piano 2° su fabbricato condominio di 4 piani di cui a piano terra parti comuni quali: scoperto, ingresso vano scale e magazzino; al piano terra ci sono anche 11 magazzini/garage di terzi; al piano primo vano scale comune e 3 appartamenti di terzi, al piano secondo vi è vano scale comune, appartamento oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e altri 2 appartamenti di terzi, al piano terzo vano scale comune e 3 appartamenti di terzi, dal vano scale si raggiunge terrazzo al piano quarto di copertura piana comune.

L'appartamento risulta interno 4 abitazione al piano 2° con ingresso/disimpegno, 1 bagno, 1 camera, 1 sala da pranzo con cucinino e ripostiglio, dalla sala da pranzo si ha accesso a terrazzino. L'unità immobiliare in oggetto di Esecuzione Immobiliare ha ingresso da vano scale condominiale a Ovest, dove confina come anche a Sud, con altro appartamento di Terzi, nel fronte Nord ha vista verso esterno come a Est ove ha anche un terrazzino.

Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24 interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

il condominio risulta recentemente ristrutturato limitatamente alle parti condominiali esterne facciate

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi condizioni: **ristrutturato**
 Copertura tipologia: **a terrazzo**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello materiale: **metallo** condizioni: **scarse**
 Infissi esterni tipologia: **tapparelle** condizioni: **scarse**
 Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **finestre alcune in metallo, alcune in legno, alcune in plastica** condizioni: **scarse**
 Pareti esterne materiale: **muratura** rivestimento: **tinteggiatura** condizioni: **ristrutturato**
 Pavim. Esterna materiale: **prevalentemente sterrato**
 Pavim. Interna materiale: **marmo tipo "palladiana" e ceramica** condizioni: **mediocre**
 Portone di ingresso tipologia: **blindata** materiale: **metallo e legno** condizioni: **medioche**
 Rivestimento materiale: **tinteggiatura e ceramica su bagni e cucina** condizioni: **mediocre**

Impianti:

Elettrico condizioni: **scarse**
 Termico tipologia: **caldaia disattivata** alimentazione: **metano**
 diffusori **metallo** condizioni: **mediocre**,
 conformità: **non riscontrata documentazione**

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| abitazione | superf. esterna lorda | 46,00 | 1,00 | 46,00 | € 1.347,83 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 Anno 2023 Zona: VENEZIA Mestre semicentrale
 Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1350 Valore di mercato max (€/mq): 1550

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà 1000/1000
proprietario/i ante ventennio fino al 10/03/2003 . In forza di visura storica.

Titolare/Proprietario:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprieta' 1/3
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprieta' 1/3
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà 1/3
proprietario/i ante ventennio fino al 14/05/2003 . In forza di denuncia di successione; registrato a UR
Sede VENEZIA, in data 25/07/2003, ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprieta' 1/9
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprieta' 1/9
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprieta' 1/9
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprieta' 3/9
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprieta' 3/9
proprietario/i ante ventennio fino al 14/10/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di
trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
registrato a UR Sede [redacted], ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] Proprieta' 9/9
dal 14/10/2004 al 14/01/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di BANDIERAMONTE STEFANO,
in data 14/10/2004, ai nn. [redacted]; trascritto a VENEZIA, in data 26/10/2004, ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted] nata in [redacted] il [redacted] Proprieta' [redacted] in regime
di [redacted] i con [redacted]
[redacted] nato in [redacted] il [redacted] Proprieta' [redacted] in regime
[redacted] con [redacted]
[redacted] nata in [redacted] il [redacted] Proprieta' [redacted]
dal 14/01/2009 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di AGOSTINI
ROBERTO (PD), in data 14/01/2009, ai nn. [redacted]; trascritto a VENEZIA, in data 20/01/2009, ai nn.
[redacted]

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Abbazia 24 Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- Ipoteca volontaria annotata contro [redacted]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € [redacted]);
Importo capitale: € [redacted] ; A rogito di AGOSTINI ROBERTO (PD) in data 14/01/2009 ai nn. [redacted]
[redacted] Iscritto/trascritto a iscritta a Venezia in data 20/01/2009 ai nn. [redacted] Note:
Annotazione n. 6602 del 23/11/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 D.L. 7/2007)
- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a VENEZIA in data 06/10/2023 ai nn. [redacted]

Risposta al punto settimo del quesito

spese condominiali – eventuali cause in corso

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 12.700,45 euro totale debito accumulato di cui all'appartamento correlato a ditta [redacted] al 9-4-2024 per quanto da resoconti forniti da amministratore di condominio relativamente a più recente trattazione 11-2-2024

Millesimi di proprietà: 84,2114

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Da informazioni avute da amministratore di condominio non risultano cause in corso

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Venezia;

Assunzioni/riserve limitative: si è valutato l'immobile per quanto visivamente constatabile, la valutazione non comprende indagini ambientali del suolo e sotto suolo, verifiche statiche dell'intero edificio o quant'altro per la quale ci si riserva eventuale approfondimento e riconsiderazione previo specifico eventuale implemento di incarico del Giudice.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Oltre a Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.000,00 si è valutato con procedimento di stima secondo gli standard internazionali "IVS", metodo del confronto di mercato "MCA" comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto.

Vedasi rapporto di valutazione allegato in sintesi comparativa con immobili:

Comparabile A prezzo/caratteristiche per come da Atto Compravendita Tras.Reg.Part.1900-2024 VE Titolo

Comparabile B prezzo/caratteristiche per come da Atto Compravendita Tras.Reg.Part.1886-2024 VE Titolo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 46 | € 1.347,83 | € 62.000,18 |
| arrotondamento valore detrazione di € 0.18 | | | € -0,18 |
| Valore corpo | | | € 62.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| Appartamento | Abitazione di tipo economico [A3] | 46,00 | € 62.000,00 | € 62.000,00 |

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale, urbanistica e/o ripristino stimabili: | € 8.800,00 |
| Decurtazione 5% circa per garanzia vizi occulti e "arrotondamento importo" | € -3.165,00 |

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

| <i>Tipologia</i> | <i>Costo</i> |
|---|--------------|
| Trascrizione pregiudizievole - Atto esecutivo o cautelare | € 294,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 50.000,00 |
|---|--------------------|

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: presumibilmente basso

Note Indice di prestazione energetica: non riscontato, presumibile costo per produrlo 350 euro

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta più commercialmente appetibile nella sua integrità

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato 1: Verbale di Giuramento dell'incarico
- Allegato 2: Estratto Mappa Catasto Terreni
- Allegato 3: Visura Catasto Fabbricati Abitazione
- Allegato 4: Planimetrie Catasto Fabbricati Abitazione
- Allegato 5: Visura Catasto Fabbricati correlata particella scoperto comune
- Allegato 6: copia dell'Atto di provenienza
- Allegato 7: documentazione da Comune posizione edilizia da licenza edilizia 1965
- Allegato 8: documentazione da Comune posizione edilizia da sanatoria 1994
- Allegato 9: documentazione da Comune Abitabilità
- Allegato 10: documentazione da Agenzia Entrate da verifica contratti locazione;
- Allegato 11: riepilogo documentazione da Amministratore di condominio;
- Allegato 12: rapporto valutazione "MCA"
- Allegato 13: fotografie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita dell'immobile è soggetta a Imposta di Registro quando intestata/effettuata da persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 1 - Appartamento

Diritto reale **Corpo Appartamento:**
staggito e 0 proprietà di C
Quota proprietà di
proprietà proprietà di

Identificativo **Corpo Appartamento:**
catastale Identificato al catasto Fabbricati: Comune Venezia fg.133, part.749, sub.13, indirizzo Via ABBAZIA, piano 2, categoria A3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 46

Valore Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **50.000,00€**

Data generazione:
12-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom Gilberto Serafini