
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2021 SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **174/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2024 ore 11:10

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Immobile ad uso abitativo

Esperto alla stima: Arch. Riccardo Nespolo
Codice fiscale: NSPRCR69D08H823J
Studio in: San Polo 1716 - 30125 Venezia
Telefono: 0415225087
Fax: 0415225087
Email: legale@veneziaprogetti.it
Pec: riccardo.nespolo@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: VIA RONCHI 6 - Scorze' (VE) - 30037

Descrizione generica: CIVILE ABITAZIONE

Identificativo Lotto: 001 - Immobile ad uso abitativo

Corpo A: VIA RONCHI 6

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 270400.00; Importo capitale: € 135200.00- Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO; Importo ipoteca: € 180000.00; Importo capitale: € 90000.00- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA DEL 11.12.2015; Importo ipoteca: € 45000.00; Importo capitale: € 28473.79- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2021 SRL contro [REDACTED] Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;

Corpo B: VIA RONCHI 6

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 270400.00; Importo capitale: € 135200.00- Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO; Importo ipoteca: € 180000.00; Importo capitale: € 90000.00- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA DEL 11.12.2015; Importo ipoteca: € 45000.00; Importo capitale: € 28473.79- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2021 SRL contro [REDACTED] Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;



Valore lotto:

€213.634,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.



Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Scorze' (VE)**
Località/Frazione
VIA RONCHI 6

Lotto: 001 - Immobile ad uso abitativo

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:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quartiere residenziale. Il lotto è limitrofo al Parco Villa Soranzo di pregio paesaggistico. Via Ronchi è una via comunale direttamente collegata alla strada regionale 515 che si collega alla Noalese Nord ed in direzione A4 Bretella Serenissima. La zona è prossima a tutti i servizi essenziali: Comune, Parchi pubblici, Biblioteca, scuola materna, Ambulatori.

Caratteristiche zona: centrale 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 artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: VENEZIA-PADOVA.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA RONCHI 6

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione [REDACTED] foglio 13, particella 1841, subalterno 1, indirizzo VIA RONCHI 6, comune SCORZE', categoria A/3

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 1841, subalterno 2, indirizzo VIA RONCHI 6, comune SCORZE', categoria A/3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale rivela, rispetto al progetto approvato, due spallette in corrispondenza del bagno e della camera doppia che possono ritenersi opera in arredo di semplice rimozione.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA RONCHI 6

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 1841, subalterno 1, indirizzo VIA RONCHI 6, comune SCORZE', categoria A/3

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 1841, subalterno 2, indirizzo VIA RONCHI 6, comune SCORZE', categoria A/3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: N. 10096

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTUTAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO UNIFAMILIARE CON RICAVO N. 2 ALLOGGI.

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Rilascio in data 15/11/2011 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Numero pratica: N. 10096

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTUTAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO UNIFAMILIARE CON RICAVO N. 2 ALLOGGI.

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Rilascio in data 15/11/2011 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si rileva la presenza di due spallette nel bagno e nella camera doppia che possono ritenersi opere in arredo comunque facilmente rimuovibili.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	198 del 20/01/1992
Zona omogenea:	A - CENTRO STORICO
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:	1 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	M. 9,50
Volume massimo ammesso:	150 MC
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	198 del 20/01/1992
Zona omogenea:	a- centro storico
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m 9,50
Volume massimo ammesso:	150 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B



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

Ho effettuato l'accesso congiuntamente al custode giudiziario in data 26 ottobre 2023. Trattasi di un'abitazione unifamiliare a due piani distinta in due subalterni con accessi distinti tra il piano terra ed il primo.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,91**

E' posto al piano: TERRA E PRIMO

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in condizioni manutentive trascurate dai residenti/occupanti. Evidenti infiltrazioni dal tetto di acqua piovana. Le tinteggiature sono a tratti con muffe e in scarso stato manutentivo. Gli esterni e i poggiali risultano incompleti e in scarso stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Note: Presenza di zone localizzate con infiltrazioni d'acqua.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **al rustico** condizioni: **pessime**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**



Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
 Note: scale rivestire in marmo e zona notte in legno.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
 Note: scale rivestite in marmo e zona notte con pavimentazione in legno.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
 Note: portoncino ingresso del tipo blindato (Oikos)

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: Predisposizione per impianto domotico.

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **sufficienti**
 Note: Riscaldamento a pavimento con pannelli radianti

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------



piano terra ingresso cucina	sup lorda di pavimento	0	12,55	1,55	19,45	€ 1.400,00
vano tecnico piano terra	sup lorda di pavimento	0	3,88	1,20	4,66	€ 1.400,00
piano primo	sup lorda di pavimento	0	56,83	1,31	74,45	€ 1.400,00
poggiolo piano primo	sup lorda di pavimento	0	8,65	0,35	3,03	€ 1.400,00
			81,91		101,58	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Ho effettuato l'accesso congiuntamente al custode giudiziario in data 26 ottobre 2023. Trattasi di un'abitazione unifamiliare a due piani distinta in due subalterni con accessi distinti tra il piano terra ed il primo.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **41,26**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 270



L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive/conservative

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura materiale: **legno** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **al rustico** condizioni: **pessime**

Pavim. Interna

Note: scale rivestite in marmo e zona notte in legno

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Note: portoncino blindato oikos

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
Note: Predisposizione impianto domotico

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone**
Note: riscaldamento a pavimento con pannelli radianti



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
monolocale	sup lorda di pavimento	0	32,59	1,55	50,51	€ 1.400,00
antibagno	sup lorda di pavimento	0	1,86	1,31	2,44	€ 1.400,00
bagno	sup lorda di pavimento	0	6,81	1,31	8,92	€ 1.400,00
			41,26		61,87	

Criteria 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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scorze' (VE), VIA RONCHI 6 **Occupato** da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scorze' (VE), VIA RONCHI 6 **Occupato** da [REDACTED] senza alcun titolo.

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:

Nessuna.

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 annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 270400.00; Importo capitale: € 135200.00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO; Importo ipoteca: € 180000.00; Importo capitale: € 90000.00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA DEL 11.12.2015; Importo ipoteca: € 45000.00; Importo capitale: € 28473.79

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 270400.00; Importo capitale: € 135200.00

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA SANTO STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO; Importo ipoteca: € 180000.00; Importo capitale: € 90000.00

Dati precedenti relativi ai corpi: B



- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA DEL 11.12.2015; Importo ipoteca: € 45000.00;
Importo capitale: € 28473.79
Dati precedenti relativi ai corpi: B

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2021 SRL contro [REDACTED] Derivante da:
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2021 SRL contro [REDACTED] Derivante da:
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scorze' (VE), VIA RONCHI 6

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

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: /

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scorze' (VE), VIA RONCHI 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile,**



già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

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. Criterio di stima:

stima sintetica comparativa parametrica su immobili aventi caratteristiche similari desunte dal mercato immobiliare locale.

8. Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;Uffici del registro di VENEZIA;Ufficio tecnico di SCORZE';Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI.OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE PROVINCIA DI VENEZIAESPERIENZA PERSONALE.

8. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.226,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra ingresso cucina	19,45	€ 1.400,00	€ 27.230,00
vano tecnico piano terra	4,66	€ 1.400,00	€ 6.524,00
piano primo	74,45	€ 1.400,00	€ 104.230,00
poggiolo piano primo	3,03	€ 1.400,00	€ 4.242,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.226,00
stato di manutenzione scarso detrazione di € 15000.00			€ -15.000,00
Valore corpo			€ 127.226,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.226,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.226,00
Valore di stima			€ 127.226,00

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.618,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
monolocale	50,51	€ 1.400,00	€ 70.714,00
antibagno	2,44	€ 1.400,00	€ 3.416,00



bagno	8,92	€ 1.400,00	€ 12.488,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.618,00
Valore corpo			€ 86.618,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.618,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.618,00
Valore di stima			€ 86.618,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	101,58	€ 127.226,00	€ 127.226,00
B	Abitazione di tipo economico [A3]	61,87	€ 86.618,00	€ 86.618,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto risulta comodamente divisibile in due corpi.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

B

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



Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 798,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 213.634,00

8b Classamento energetico dell'immobile: is

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: B

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto risulta comodamente divisibile in due corpi.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

estratto mappaplanimetria sub 1 planimetria sub 2 visura sub 1 visura sub 2 foto interni ed
esterni certificazione notarile permesso di costruire ristrutturazione

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta a imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

001 - Immobile ad uso abitativo



Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà Corpo B: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED], foglio 13, particella 1841, subalterno 1, indirizzo VIA RONCHI 6, comune SCORZE', categoria A/3 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED], foglio 13, particella 1841, subalterno 2, indirizzo VIA RONCHI 6, comune SCORZE', categoria A/3 Corpo B: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED], foglio 13, particella 1841, subalterno 1, indirizzo VIA RONCHI 6, comune SCORZE', categoria A/3 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED], foglio 13, particella 1841, subalterno 2, indirizzo VIA RONCHI 6, comune SCORZE', categoria A/3
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 213.634,00€

Data generazione:
11-12-2023 16:12

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Nespolo

