
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA**



N° Gen. Rep. **300/2023 e 15/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2024 ore 10:40

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - appartamento e garage

Esperto alla stima: Ing. Eros Barellas
Codice fiscale: BRLRSE66C01D325B
Partita IVA: 02196100271
Studio in: Via GB. Velluti 14/4 - 30034 Dolo
Telefono: 0415600256
Fax: 0415600256
Email: barellas@ergamatia.it
Pec: eros.barellas@ingpec.eu



RIASSUNTO PERIZIA

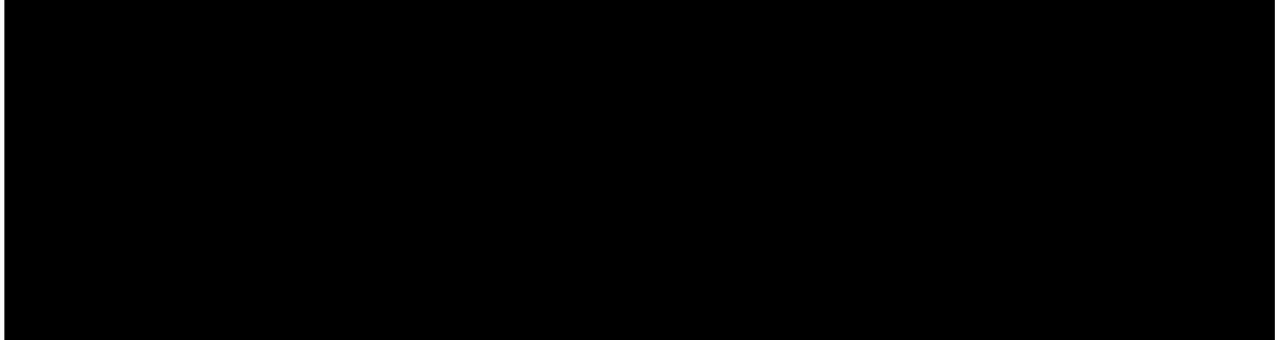
Bene: via Napoli, 15 - Camponogara (VE) - 30010

Descrizione generica: Appartamento e garage

Identificativo Lotto: 001 - appartamento e garage

Corpo A: via Napoli, 15

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Sequestro conservativo a favore di [redacted] contro, tra gli altri, [redacted] giusta ordinanza del Tribunale di Venezia in data 15/05/2020 ai nn. 11446/2019 trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065

Note: quota di 1/2 di piena proprietà

- Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore di [redacted]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di "Banca di Credito Cooperativo del Veneziano - Società Cooperativa" ora "Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa" contro [redacted] Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 700.00,00; Importo capitale: € 350.000,00; a rogito di Notaio Alberto Tessiore in data 19/01/2009 ai nn. 84323; trascritto a Venezia in data 21/01/2009 ai nn. 1918/290

Note: ipoteca annotata di quietanza e conferma del 08/10/2009 ai nn. 34520/6170 e di frazionamento in quota del 08/10/2009 ai nn. 34522/6172, in forza dell'atto del 10/09/2009 n. rep. 85149 Notaio Tessiore, registrato a Venezia il 23/09/2009 al n. 11519 Serie 1T Mod. 71/ME

- Ipoteca giudiziale accesa a favore di [redacted] Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; in forza del verbale di udienza del Tribunale di Venezia in data 18/11/2014; omologato con decreto RG 6128/2014 del 20/02/2015 trascritto a Venezia in data 03/11/2020 ai nn. 31552/5261;

Note: quota di 1/2 di piena proprietà

- Pignoramento a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa" contro [redacted] a rogito di Unep presso Corte d'Appello di Venezia in data 28/02/2024 ai nn. rep. 263/2024; trascritto a Venezia in data 08/04/2024 ai nn. 11441/8552;

Note: quota di 1/2 di piena proprietà.

- Pignoramento a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa" contro [redacted] a rogito di Unep presso Corte d'Appello di Venezia in data



30/11/2023 ai nn. rep. 6323/2023; trascritto a Venezia in data 25/01/2024 ai nn. 2697/2098;
Note: quota di 1/2 di piena proprietà.

Stato immobile: Libero

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 176.400,00**

SOMMARIO

| Quesito | Descrizione | Pagina |
|---------|---|--------|
| | Riassunto perizia | 2 |
| | Sommario | 3 |
| | Quesiti | 3 |
| 1 | COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI | 5 |
| 2 | GENERALITA' DELL' ESECUTATO | 5 |
| 3 | INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI | 5 |
| 4 | REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA | 6 |
| 5 | STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA | 8 |
| 6 | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE | 9 |
| 7 | SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI | 10 |
| 8 | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA | 10 |
| 8 bis | CLASSE ENERGETICA | 11 |
| 9 | VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA | 12 |
| 10 | ALLEGATI | 12 |
| 11 | L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO | 12 |
| 12 | SCHEMA PER ASTA | 12 |

QUESITI

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

- 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;*
- 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;*
- 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, indi-*



cando 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.*



Beni in **Camponogara (VE)**
via Napoli, 15 int. 6

Lotto: 001 - appartamento e garage

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona residenziale composta da villette e condomini di piccole dimensioni

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Mira, Fossò.

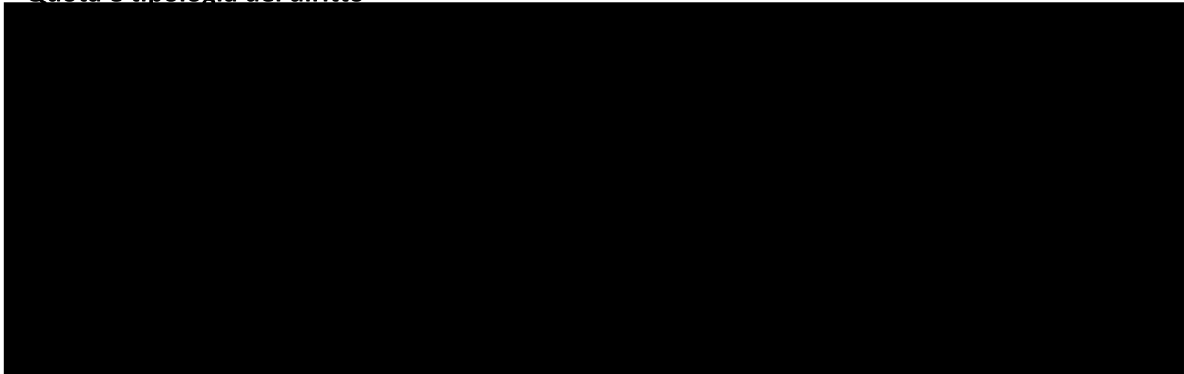
Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: autobus 350 m

Identificativo corpo: A. sito in via Napoli, 15

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 9, particella 1064, subalterno 39, indirizzo via Napoli, piano 1-2, comune Camponogara (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 89 mq, rendita € 278,89

Intestazione: [REDACTED] foglio 9, particella 1064, subalterno 24, indirizzo via Napoli, piano S1, comune Camponogara (VE), categoria C/6, classe 8, consistenza 30 mq, superficie 36 mq, rendita € 43,38

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne con realizzazione scala di collegamento tra piano primo e sottotetto e ricavo di locali abusivi

Regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale

Docfa (nuova scheda catastale): € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Le spese di ripristino saranno conteggiate nella conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 75/07 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Successive varianti: variante DIA n. 23/08 del 18/03/2008 prot. 5097; variante DIA n. 44/09 del 11/05/2009 prot. 8369; variante DIA n. 58/09 del 13/06/2009 prot. 10641

Per lavori: costruzione di due fabbricati ad uso residenziale per n. 16 appartamenti

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 10205

Rilascio in data 30/10/2007

Agibilità in data 20/08/2009

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ricavo di locali abusivi al piano sottotetto con conseguente allargamento di foro nel solaio piano primo-sottotetto per installazione scala.

Regolarizzabili mediante: ripristino in opera

Spese di ripristino: € 15.000,00

Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Note: l'eventuale sanatoria dei locali al piano sottotetto sarà solo parzialmente possibile adeguando i requisiti minimi di altezza e aero-illuminanti dei locali. Allo stato attuale non è possibile stabilire un importo di un'eventuale sanzione amministrativa poiché la stessa amministrazione pubblica non è in grado di calcolarne l'importo senza la presentazione di una pratica edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: traslazione foro finestra del bagno, realizzazione di due setti murari in cartongesso e cambio di utilizzo da camera a cucina.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Pratica edilizia in sanatoria (SCIA) comprensiva di oneri professionali, diritti di presentazione e sanzione amministrativa: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Variante 6A Piano degli Interventi |
| In forza della delibera: | dcc. n. 50 del 16/09/2021 |
| Zona omogenea: | E (ambito PUA, area esondabile e/o a ristagno idrico, zona di attenzione PAI del Bacino del Fiume Brenta-Bacchiglione) |
| Norme tecniche di attuazione: | articoli 62 - 10 - 35 - 24 |
| Immobile soggetto a convenzione | SI – Convenzione con il Comune di Camponogara del 19/07/1994 rep. n. 58451 del Notaio Alberto Tessiore, registrata a Mestre il 01/08/1994 al n. 1862 Privati e trascritta a Venezia il 04/08/1994 ai nn. 16927/11850 inerente l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione aree per uso pubblico. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento posto al piano primo con accesso tramite scala condominiale esterna composto da soggiorno (26,1 mq), cucina (11,6 mq), camera (15,5 mq), bagno (4,7 mq), disimpegno (5,6 mq) e tre poggianti (4,8 mq - 4 mq - 3,6 mq). Al piano sottotetto, accessibile con scala fissa in legno dal disimpegno, sono stati ricavati degli ambienti abusivi quali bagno (5,8 mq), stanza (18 mq), ripostiglio (6,4 mq) e disbrigo (9,6 mq). Garage con doppio portone al piano interrato (30 mq)

Superficie complessiva di circa mq **200,50**

È posto al piano: primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15 int. 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 piano primo, altezza varia nel sottotetto (H max. sotto trave 2,76 m, H min. sotto trave 0,23 m)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento, seppure non più abitato, è generalmente in buono stato. Si è riscontrata qualche macchia di umidità in prossimità degli spigoli superiori tra pareti e soffitti della camera e del bagno piano primo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: doppia e singola anta battente materiale: legno e vetro protezione: scuri a doppia anta materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato condizioni: buone |



| | |
|---------------------------------|--|
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Note: zona bagni |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: tipo blindato legno e ferro condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone |
| Scale | posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Note: scala d'accesso al sottotetto |
| Impianti: | |
| Citofonico | tipologia: video condizioni: buone |
| Condizionamento | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: non verificate |
| Termico - riscaldamento | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: riscaldamento a pavimento e scalda-salviette condizioni: buone Note: riscaldamento con termosifoni al piano sottotetto |
| Termico – Acqua calda sanitaria | tipologia: centralizzato alimentazione: pannelli solari termici condizioni: non verificate |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda ricavata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------|------------------------|------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Appartamento P1° | sup lorda di pavimento | 75,00 | 1,00 | 75,00 | € 1.700,00 |
| Poggioli | sup lorda di pavimento | 14,50 | 0,30 | 4,35 | € 1.700,00 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 75,00 | 0,25 | 18,75 | € 1.700,00 |
| Garage | sup lorda di pavimento | 36,00 | 0,50 | 18,00 | € 1.700,00 |
| | | 200,50 | | 116,10 | |

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario [REDACTED] dal 24/01/1995 al 04/04/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alberto Tessiore, in data 24/01/1995, ai nn. 59495; trascritto a Venezia, in data 31/01/1995, ai nn. 2154/1440.

Note: L'atto riguarda l'area originariamente identificata con la particella 132, foglio 9 del catasto terreni, poi divenuta particella 653

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/12/1997 al 04/04/2007. In forza di trasferimento immobiliare a rogito di Notaio Alberto Tessiore, in data 02/12/1997, ai nn. 66154; trascritto a Venezia, in data 23/12/1997, ai nn. 30805/21473.

Note: L'atto riguarda l'area originariamente identificata con le particelle 726, 668, 667, foglio 9 del catasto terreni, poi unite alla particella 653 per creare l'attuale particella 1064.

Titolare/Proprietario [REDACTED] dal 04/04/2007 al 18/09/2009. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alberto Tessiore, in data 04/04/2007, ai nn. 82072; trascritto a Venezia, in data 18/04/2007, ai nn. 15918/9049.

Note: L'atto riguarda l'area sulla quale è stato eretto il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, all'epoca identificata con le particelle 667, 668, 726 e 653



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/09/2009 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Ausilio, in data 18/09/2009, ai nn. 29716; trascritto a Venezia, in data 22/09/2009, ai nn. 32498/19703.

Note: A [REDACTED] è stato assegnato il godimento della casa familiare a seguito del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal [REDACTED]

Identificativo corpo: A sito in Camponogara (VE), via Napoli, 15 int. 6

Stato immobile: libero

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:

- Sequestro conservativo a favore di [REDACTED] in liquidazione contro, tra gli altri, [REDACTED] giusta ordinanza del Tribunale di Venezia in data 15/05/2020 ai nn. 11446/2019 trascritto a Venezia in data 11/06/2020 ai nn. 14677/10065

Note: quota di 1/2 di piena proprietà

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

- Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore di [REDACTED]

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 di Credito Cooperativo del Veneziano - Società Cooperativa" ora "Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa" contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 700.00,00; Importo capitale: € 350.000,00; a rogito di Notaio Alberto Tessiore in data 19/01/2009 ai nn. 84323; trascritto a Venezia in data 21/01/2009 ai nn. 1918/290

Note: ipoteca annotata di quietanza e conferma del 08/10/2009 ai nn. 34520/6170 e di frazionamento in quota del 08/10/2009 ai nn. 34522/6172, in forza dell'atto del 10/09/2009 n. rep. 85149 Notaio Tessiore, registrato a Venezia il 23/09/2009 al n. 11519 Serie 1T Mod. 71/ME

- Ipoteca giudiziale accesa a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; in forza del verbale di udienza del Tribunale di Venezia in data 18/11/2014; omologato con decreto RG 6128/2014 del 20/02/2015 trascritto a Venezia in data 03/11/2020 ai nn. 31552/5261;

Note: quota di 1/2 di piena proprietà



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa" contro [REDACTED] a rogito di Unep presso Corte d'Appello di Venezia in data 28/02/2024 ai nn. rep. 263/2024; trascritto a Venezia in data 08/04/2024 ai nn. 11441/8552;

Note: quota di 1/2 di piena proprietà.

- Pignoramento a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Società Cooperativa" contro [REDACTED] a rogito di Unep presso Corte d'Appello di Venezia in data 30/11/2023 ai nn. rep. 6323/2023; trascritto a Venezia in data 25/01/2024 ai nn. 2697/2098;

Note: quota di 1/2 di piena proprietà.

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 750,00 circa

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: € 242,89. Rata scaduta ad aprile 2024

Millesimi di proprietà: 125,22/1000 appartamento e 63,27/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati acquisiti annunci di vendita degli immobili residenziali presenti nella zona e sono stati inseriti in una tabella di calcolo per verificarne l'importo medio richiesto al mq tramite la funzione di regressione lineare. Tale valore, essendo di fatto un importo richiesto e non quello corrispondente al prezzo di compravendita è stato deprezzato del 17,5%; percentuale di differenza tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: annunci di vendita (sito immobiliare.it).

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (funzione di regressione lineare) € 197.370,00.



| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento P1° | 75,00 | € 1.700,00 | € 127.500,00 |
| Poggioli | 4,35 | € 1.700,00 | € 7.395,00 |
| Sottotetto | 18,75 | € 1.700,00 | € 31.875,00 |
| Garage | 18,00 | € 1.700,00 | € 30.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 197.370,00 |
| Valore corpo | | | € 197.370,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 197.370,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 197.370,00 |
| Valore di stima | | | € 197.370,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda Parametrizzata</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------|--|--|-----------------------------------|
| A | Appartamento e garage | 116,10 | € 197.370,00 | € 197.370,00 |

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|---------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € - 242,89 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € - 19.000,00 |
| Arrotondamento | € -22,11 |

Costi di cancellazione oneri e formalità:

| <i>Tipologia</i> | <i>Costo</i> |
|---|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Provvedimenti di assegnazione casa coniugale | € 294,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Giudiziale | € 494,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Sequestro conservativo | € 294,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |

Totale costi di cancellazione: € 1.705,00**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 176.400,00 |
|---|---------------------|

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Codice Identificativo: 142177/2023 valido fino al 29/12/2033



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Ispezioni ipotecarie

Estratto Piano degli Interventi

Permesso di Costruire, DIA e agibilità

Atto di compravendita

APE

Estratto di Matrimonio, di Residenza e Stato Famiglia

Rilievo CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto | 001 - appartamento e garage |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo A: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà |
| Identificativo catastale | Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED] foglio 9, particella 1064, subalterno 39, indirizzo via Napoli, piano 1-2, comune Camponogara (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 89 mq, rendita € 278,89 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 9, particella 1064, subalterno 24, indirizzo via Napoli, piano S1, comune Camponogara (VE), categoria C/6, classe 8, consistenza 30 mq, superficie 36 mq, rendita € 43,38 |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 176.400,00 |

Dolo, 30 maggio 2024

L'Esperto alla stima
Ing. Eros Barellas