

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **BCC Gestione Crediti s.p.a.**

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **48/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.09.2024 ore 9.40

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Ivana Morandin**

Custode Giudiziario: **avv. Jacopo Mel**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO



Esperto alla stima: Ing. Nicolò Vistosi
Codice fiscale: VSTNCL77H16D325X
Studio in: Santa Croce 143 - 30135 Venezia
Telefono: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]



Riassunto Perizia

Beni (lotto UNICO, corpo UNICO):

sestiere San Polo n°3073/R – Venezia – 30125
foglio 13, particella 2221, subalterno 8

Lotto UNICO

Corpo UNICO: abitazione (A/4), 95 mq catastali (incluse aree scoperte)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
codice fiscale: [REDACTED]

Gravami e Oneri

ATTIVI non cancellabili

- nessuno

CANCELLATI

- nessuno

ATTIVI

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca di Monastier e del Sile; derivante da concessione a garanzia di mutuo; importi: ipoteca € 80.000, capitale € 52.000; iscritta a Venezia il 21.01.2019 reg. gen. n.34869, reg. part. n.6252
- ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile; derivante da Decreto Ingiuntivo; importi: ipoteca € 286.000, capitale € 285.256,43; iscritta a Venezia il 01.07.2022 reg. gen. n.24997, reg. part. n.4254
Tale iscrizione riguarda anche una seconda unità negoziale intestata per ½ al medesimo soggetto sig. Fabio Montagnaro
- TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile; trascritta a VENEZIA il 05.03.2024 reg. gen. n.7326, reg. part. n.5441

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **318.751,20**



Sommario

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

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

Quesiti

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

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



lo stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;**

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

Il sottoscritto Nicolò Vistosi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia con matricola n°3428, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti d'Ufficio del Tribunale di Venezia nella categoria Industriale al n°781, a seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione dott.sa Silvia Bianchi in data 19 marzo 2024, con il presente documento risponde ai 12 punti del quesito peritale per l'esecuzione in oggetto.

Le risposte al quesito sono formulate sulla base di evidenze ottenute dall'analisi della documentazione agli atti, di quanto emerso nel sopralluogo effettuato in data 3 maggio 2024 e di quanto reperito presso gli uffici della pubblica amministrazione.

Il sopralluogo all'interno dell'immobile è avvenuto in data 3 maggio alla presenza del custode giudiziario avv. Jacopo Mel.



Bene in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Venezia**
Sestiere San Polo n°3073/R

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? Sì – il creditore che ha richiesto la vendita ha allegato:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Sul certificato ipotecario è verificata la continuità delle trascrizioni.

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

Nel ventennio è occorso il trasferimento all'attuale proprietario, per il 50% con atto di successione apertasi il 25 luglio 2019, e per il restante 50% con atto di compravendita del 7 ottobre 2019.



Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

○ [REDACTED]
[REDACTED]

Sposato il giorno [REDACTED] con [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova nel centro storico di Venezia in zona residenziale in prossimità dei principali collegamenti con la terra ferma. Il contesto è moderatamente popolare nell'ambito di un'area edificata negli anni 1920-1930; l'edificio si pregia quindi di caratteristiche costruttive più recenti rispetto alla media nel contesto insulare.

Caratteristiche zona: di conservazione, residenziale

Area urbanistica: zona A

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

Servizi offerti dalla zona: Chiesa Parrocchiale dei Frari (a 400 m), Patronato parrocchiale (a 200 m); Asilo Nido (a 350 m), Scuola Primaria (350 m) Scuola Media (a 700 m), varie Scuole Superiori (1-3 km), Farmacia (a 300 m), Ufficio Postale (a 350 m), Banca (400 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche

Importanti centri limitrofi: Venezia stessa

Attrazioni paesaggistiche: Venezia stessa

Attrazioni storiche: Venezia stessa

Principali collegamenti pubblici: Autobus locale (500 m), Treno 600 m, Aeroporto 13 km (Tessera)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificativo corpo: UNICO.

Abitazione [A4] sita a Venezia (VE), Sestiere San Polo n°3073/R, piani 3-4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 2221, subalterno 8, indirizzo sestiere San Polo n°3073/R, comune Venezia (VE), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 614,33

Derivante da: variazione territoriale del 25.06.2015

Irregolarità e Spese:

In occasione del sopralluogo del 3 maggio 2024 sono state riscontrate alcune irregolarità:

- È stato ricavato servizio igienico aggiuntivo all'interno della cucina
- Stanza frazionata rispetto alla rappresentazione catastale del 1939
- Realizzazione di ripostiglio su pozzo di luce, sanato, planimetria catastale non aggiornata

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale.

- Variazione catastale, costo stimato 1.000 € + accessori = **1.268,80 €**



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: VE 1995 12542 del 23 ottobre 1995

Intestazione: Santa Lena

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria

Note tipo pratica: prescrizioni su impianto termico, caminella, documentazione su isolamento

Per lavori: realizzazione di un ripostiglio nel pozzo di luce

Rilascio in data 03.06.1997

4.1.1 Conformità edilizia

A – Abitazione [A/4]

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Venezia (VE) e dal “Catasto” e di quanto accertato in occasione del sopralluogo del 3 maggio 2024, l’immobile è difforme rispetto agli atti legittimanti:

- È stato ricavato servizio igienico aggiuntivo all’interno della cucina
- Stanza frazionata rispetto alla rappresentazione catastale del 1939
- Unità motocondensante su lastrico di copertura

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la NON conformità edilizia.

La conformazione edilizia impone:

- Demolizione di bagno abusivo e parete divisoria, costo stimato 4.000 € + i.v.a. = **4.880 €**

4.1.2 Conformità urbanistica relativa al corpo UNICO

A - Abitazione [A/4]

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione [A/4] di cui al corpo UNICO

Si tratta di un’abitazione al secondo piano di edificio condominiale. L’accesso avviene tramite portoncino comune a piano terra, e porta esclusiva al pianerottolo; al piano terzo vi è ulteriore portoncino di accesso al lastrico solare di copertura da cui si accede al ripostiglio esclusivo sottotetto.

Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva netta: **70 mq** (appartamento)

15 mq (soffitta)

E' posto al piano: 4°, con soffitta al piano 5° sottotetto

L’edificio è stato costruito nel: 1920-1930

L’appartamento ha altezza utile interna di circa m. 3 m

Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: discreto per l’edificio e mediocre per l’appartamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni	tipologia: finestre a battente materiale: legno senza vetrocamera e con vetrocamera condizioni: scarse protezione: oscuri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: falde con coppi e lastrico solare
Pareti esterne	rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: seminato, lineoleum piastrelle su bagno, legno su bagno abusivo condizioni: scarse
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: discrete
Portoncini di ingresso	tipologia: a doppio battente su ingresso comune a battente su appartamento materiale: legno e vetro su ingresso comune a battente su appartamento
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: discrete
Scala comune	posizione: a rampe rivestimento: calcestruzzo condizioni: discrete
Impianti:	
Riscaldamento	tipologia: autonomo alimentazione: metano conformità: non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: non disponibile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda	0	91,00	1,00	91,00	€ 3.600
Ripostiglio	sup lorda	0	12,00	0,33	4	€ 3.600
TOTALE			<u>103,00</u>		<u>95,00</u>	<u>342.000 €</u>



Criteri estimativi: comparativo diretto, riferito agli atti di compravendita di immobili comparabili

Immobili comparabili: n°1 abitazione in San Polo a 60 m di distanza, piano 2, costruzione 1920

n°2 abitazione in San Polo a 30 m di distanza, piano terra, costruzione 1920

n°3 abitazione in San Polo a 150 m di distanza, piani T-1-2, costruzione 1800

Nota: si tratta di immobili compravenduti negli anni 2023-2024 nel medesimo foglio catastale.

**Comparazione tra gli immobili**

Tutti gli immobili presi a comparazione appartengono al medesimo foglio 13 ed a categorie catastali A4 ed A3, sebbene con alcune caratteristiche diverse che meritano specifiche considerazioni.

Si stimano le seguenti superfici ponderate, che per due immobili comparabili includono scoperti esclusivi:

Immobile oggetto esecuzione:	A4	95 mq			
Immobile comparabile n°1:	A4	63 mq	248.500 €	3.944 €/mq	7 maggio 2024
Immobile comparabile n°2:	A3	108 mq	384.000 €	3.556 €/mq	4 luglio 2024
Immobile comparabile n°3:	A3	110 mq	382.505 €	3.477 €/mq	19 dicembre 2023

Considerazioni sugli immobili presi a comparazione

Si constata una discreta omogeneità dei prezzi di compravendita, evidenziando che l'immobile oggetto di stima gode di maggiori affinità con l'immobile 1, in quanto della medesima categoria catastale e sprovvisto di scoperto esclusivo.

Non conoscendo le condizioni interne degli immobili comparabili si può solo ipotizzare che le differenze di prezzo siano correlate a diverse opportunità di mercato. Tutto ciò premesso, preso a riferimento il valore medio di 3.659 €/mq delle compravendite individuate, si stima un valore unitario da applicare alla superficie ponderata di 3.600 €/mq, per un valore complessivo di 342.000 €.



IMMOBILE COMPARABILE n°2



Riferimenti catastali: foglio 13, particella 2278, subalterno 2
categoria A/3 classe 3
consistenza 6 vani superficie catastale 108 mq
rendita 818,07 €

Indirizzo: San Polo 3073/N, piano terra, comune Venezia

Data di compravendita: 4 luglio 2024

Distanza da immobile: 30 m

Contesto: residenziale, defilato dalla viabilità principale

Distribuzione: regolare

Conformità: regolare secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita

Peculiarità: scoperto di pertinenza esclusiva

Epoca di edificazione: 1920-1930

Stato conservativo: si ipotizza analogo per quanto deducibile dall'atto di compravendita

Prezzo compravendita: 96.000 € per 6/24, equivalente a 384.000 € per il totale

Prezzo unitario: 3.556 €/mq (riferito a superficie catastale, ponderata per lo scoperto)



IMMOBILE COMPARABILE n°3



Riferimenti catastali: foglio 13, particella 1541, subalterno 1
categoria A/3 classe 5
consistenza 5,5 vani superficie catastale 110 mq
rendita 991,91 €

Indirizzo: San Polo 2383, piano Terra e 1°, comune Venezia

Data di compravendita: 19 dicembre 2023

Distanza da immobile: 150 m

Contesto: residenziale, defilato dalla viabilità principale

Distribuzione: discretamente regolare su due livelli

Conformità: regolare secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita

Peculiarità: ingresso indipendenza, scoperto di pertinenza esclusiva

Epoca di edificazione: si ipotizza ottocentesca

Stato conservativo: si ipotizza analogo

Prezzo compravendita: 170.002 € per 24/54, equivalente a 382.505 € per il totale

Prezzo unitario: 3.477 €/mq (riferito a superficie catastale, ponderata per lo scoperto)



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo: UNICO

Proprietario:

[REDACTED]

in forza del seguente atto:

- [REDACTED]

Titolare ante compravendita:

- [REDACTED]

Identificativo corpo: UNICO

Abitazione [A4] sito in Venezia (VE), sestiere San Polo n°3073/R

Occupato da mobilio.

Stato di occupazione: OCCUPATO

L'immobile in occasione delle operazioni peritali era occupato da diversi soggetti, tra cui [REDACTED] identificatosi, che ha riferito la presenza di altri 3 inquilini.

Da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate risulta che l'immobile in data 10.05.2024 fosse locato da [REDACTED] ([REDACTED]) ad [REDACTED]; secondo quanto riferito dall'occupante il suo attuale locatore è lo stesso [REDACTED] che avrebbe stipulato contratto/i di sublocazione parziale.



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente per il corpo A

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento 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:*

GIA' CANCELLATE

- nessuna

ATTIVE

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca di Monastier e del Sile; derivante da concessione a garanzia di mutuo; importi: ipoteca € 80.000, capitale € 52.000; iscritta a Venezia il 21.01.2019 reg. gen. n.34869, reg. part. n.6252
- ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile; derivante da Decreto Ingiuntivo; importi: ipoteca € 286.000, capitale € 285.256,43; iscritta a Venezia il 01.07.2022 reg. gen. n.24997, reg. part. n.4254

Tale iscrizione riguarda anche una seconda unità negoziale intestata per ½ al medesimo soggetto sig. [REDACTED]

6.2.2 *Pignoramenti:*

ATTIVO

- TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile; trascritta a VENEZIA il 05.03.2024 reg. gen. n.7326, reg. part. n.5441

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: UNICO Abitazione [A4]

L'unità appartiene ad un Condominio costituito da n.6 abitazioni e relative soffitte; le parti comuni sono quelle previste per legge, tra cui scale, tetto, lastrico solare, cortile d'ingresso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: informazione non disponibile

Spese straordinarie deliberate: informazione non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolute al 30.04.2024: informazione non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano tali vincoli



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Comparativo

8.2.2 Fonti di informazione:

Conservatoria di Venezia → per l'individuazione di compravendite comparabili
per reperire atti di compravendita su immobili comparabili

8.3.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	95,00	€ 3.600	€ 342.000
Valore di stima			€ 342.000

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione [A4]	95,00	€ 342.000	€ 342.000

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. **€ 17.100,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 6.148,80**

Spese condominiali insolute: -----

Giudizio di comoda divisibilità: No, il bene NON è comodamente divisibile

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**€ 318.751,20****Valore immobiliare al netto delle decurtazioni****€ 318.751,20****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: UNICO****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

L'oggetto dell'esecuzione non è comodamente divisibile:

Lotto UNICO: abitazione



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 01 – certificato di attribuzione del codice fiscale di [REDACTED]
- 02 – certificato di residenza e stato di famiglia
- 03 – estratto per riassunto degli atti di matrimonio
- 04 – visura catastale
- 05 – planimetria catastale
- 06 – atto di provenienza, compravendita
- 07 – elenco sintetico delle formalità
- 08 – nota su denuncia di successione
- 09 – nota su accettazione di eredità
- 10 – nota su atto di compravendita
- 11 – nota su ipoteca volontaria
- 12 – nota su ipoteca giudiziale
- 13 – nota su pignoramento
- 14 – contratto di locazione
- 15 – estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile
- 16 – certificato di destinazione urbanistica
- 17 – concessione in sanatoria
- 18 – atto di compravendita di immobile comparabile n°1
- 19 – atto di compravendita di immobile comparabile n°2
- 20 – atto di compravendita di immobile comparabile n°3
- 21 – documentazione fotografica
- 22 – documentazione su spese sostenute



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Soggetta ad imposta di registro.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 13, particella 2221, subalterno 8, indirizzo sestiere San Polo n°3073/R, comune Venezia (VE), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 614,33
Valore	Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 318.751,20

Data generazione:
11.08.2024 17.23

L'Esperto alla stima
Ing. Nicolò Vistosi

