
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **108/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - abitazione Via Castellana 11/B sita in Venezia Mestre

Lotto 002 - abitazione e garage Via Leonino da Zara n. 3, site in località Tessera, Venezia

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

Riassunto Perizia

Bene: - Venezia (VE)

Identificativo Lotto: 001 - abitazione Via Castellana 11/B

Corpo abitazione - Via Castellana 11/B:

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 18/04/2024 ai nn. 2406 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/04/2024 ai nn. 14282/10709;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 264000; Importo capitale: € 165000; A rogito di Notaio RUBINO VINCENZO in data 18/11/2010 ai nn. 90759/24387; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/12/2010 ai nn. 39459/8819

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 184000; Importo capitale: € 115000; A rogito di Notaio CIMINO ANDREA in data 03/02/2015 ai nn. 223797/16016; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/02/2015 ai nn. 2894/366

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 131200; Importo capitale: € 82000; A rogito di Notaio DAL RI FRANCESCO in data 09/06/2017 ai nn. 1143/937; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/06/2017 ai nn. 18984/3241

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO SI ADDEBBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 174007,02; Importo capitale: € 87003,51; A rogito di AGENZIA ENTRATE in data 05/04/2023 ai nn. 4327/11323; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/04/2023 ai nn. 11923/1689

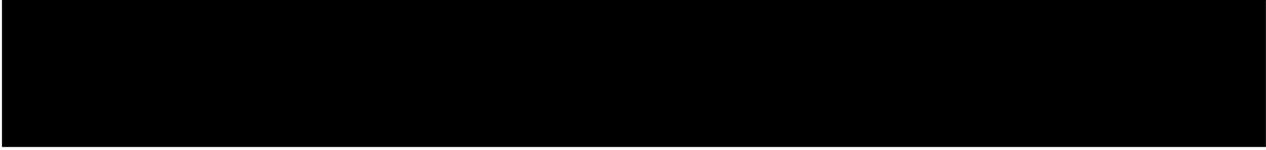
Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€151.784,62**

identificativo Lotto: 002 - abitazione e garage Via Leonino da Zara n. 3

Corpo abitazione e garage - Via Leonino da Zara n. 3:

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 18/04/2024 ai nn. 2406 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/04/2024 ai nn. 14282/10709;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 264000; Importo capitale: € 165000; A rogito di Notaio RUBINO VINCENZO in data 18/11/2010 ai nn. 90759/24387; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/12/2010 ai nn. 39459/8819

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 184000; Importo capitale: € 115000; A rogito di Notaio CIMINO ANDREA in data 03/02/2015 ai nn. 223797/16016; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/02/2015 ai nn. 2894/366

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 131200; Importo capitale: € 82000; A rogito di Notaio DAL RI FRANCESCO in data 09/06/2017 ai nn. 1143/937; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/06/2017 ai nn. 18984/3241

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€121.606,80**
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 insolite, 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.

Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione

Lotto: 001 - abitazione Via Castellana 11/B sita in Venezia loc. Mestre

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

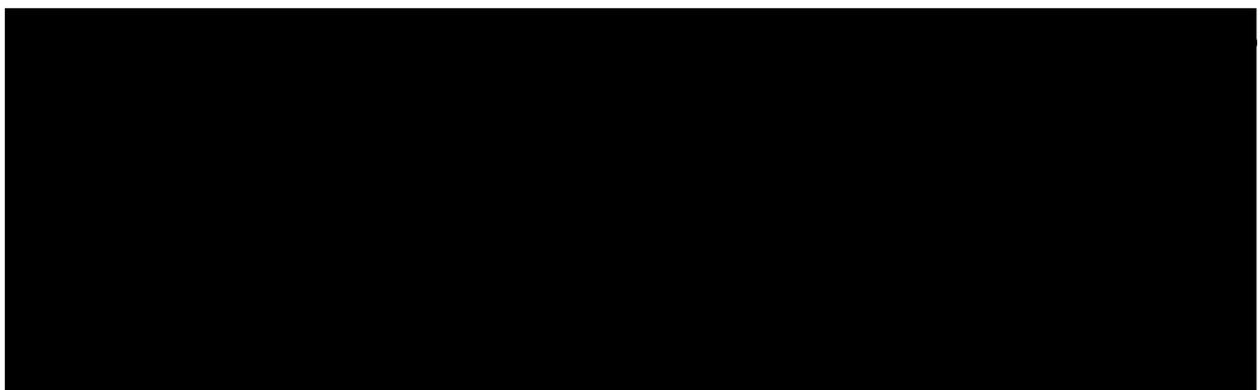
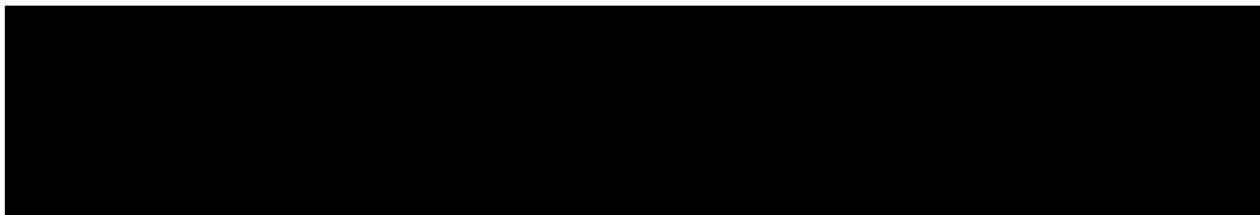
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Il trasferimento da DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO (RAMO FERROVIE) a FERROVIE DELLO STATO - SOCIETA' DI TRASPORTI E SERVIZI PER AZIONI è avvenuto attraverso Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/03/1993 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 75 - LEGGE (PREALLINEAMENTO) n. 17865.1/1997 - Pratica n. 159350 in atti dal 07/12/2000

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima risulta essere porzione di fabbricato di tipo bifamiliare di complessivi tre piani fuori terra. Oggetto della presente risulta essere la porzione sud/ovest cielo-terra del fabbricato con accesso pedonale e carraio da ingresso indipendente sul fronte nord/ovest e quindi da scoperto pertinenziale che si sviluppa sui fronti ovest, sud ed est su cui insiste un piccolo magazzino ed un garage con tettoia. Il bene risulta identificato catastalmente presso il NCEU in Comune di Venezia foglio 129, particella 114, sub. 4 (abitazione) e sub. 5 (garage) oltre a scoperto esclusivo sub. 2 comune ai sub. 4 e 5. Il bene è posto nella zona Nord/Ovest di Mestre ed a poche centinaia di metri dal centro. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere per lo più a carattere residenziale. Le attività commerciali ed i servizi primari e secondari risultano posti nelle immediate vicinanze. Si rilevano fermate del servizio di trasporto pubblico a circa 200 metri sia a ovest che a sud rispetto al bene. Esternamente l'edificio si presenta con prospetti intonacati e tinteggiati al civile in carente stato manutenzionale.

Identificativo corpo: abitazione - Via Castellana 11/B in località Mestre, Venezia.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Proprieta' 1/1,
foglio 129, particella 114, subalterno 4, indirizzo VIA CASTELLANA n. 11/B, piano T-1, comune VENEZIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5, superficie 184, rendita € 927,79

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Proprieta' 1/1,
foglio 129, particella 114, subalterno 5, indirizzo VIA CASTELLANA n. 11/B, piano T, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 18, superficie 26, rendita € 100

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 129, particella 114, subalterno 2, indirizzo VIA CASTELLANA n. 11, piano T
Ulteriori informazioni: bene comune non censibile ai sub. 4 e 5

Irregolarità e Spese:

L'intestazione catastale appare all'attualità corretta. Il sub. 2 identifica lo scoperto pertinenziale e risulta bene comune non censibile ai sub. 4 e 5, privo di intestazione e rendita. Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico ha proceduto con l'acquisizione delle planimetrie catastali presso il database dell'Agenzia delle Entrate. Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 22/07/2024 si rileva la sostanziale conformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ad eccezione dell'altezza interna del sub. 4 del vano cucina al piano terra che risulta pari a 2,90 m in difformità di quanto indicato nella planimetria catastale ovvero m 3,51 e delle altezze del piano secondo che appaiono lievemente difformi. Si evidenzia come il magazzino insistente sullo scoperto pertinenziale posto a sud/est e ricompreso nella planimetria catastale dell'abitazione sub. 4 e come il garage sub. 5 con tettoia appaiono costruzioni prive di legittimità edilizia come si spiegherà meglio nell'apposito

paragrafo, risultando dunque necessaria la demolizione di tali manufatti ed il conseguente aggiornamento catastale. Si stima un costo per l'aggiornamento della posizione catastale pari ad euro 1.500,00.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità altezze interne oltre a magazzino da demolire.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale sub. 4 oltre ad eliminazione della planimetria catastale del garage sub. 5 privo di legittimità e che necessiterà di demolizione.

nuova planimetria catastale sub. 4: € 750,00

stralcio planimetria sub. 5 e tipo mappale per demolizione: € 750,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1.1 Conformità edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile di cui trattasi il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, non rilevando alcuna pratica edilizia riguardante il fabbricato di cui il bene è parte.

L'immobile risulta stato fino al 25/07/2005 di proprietà delle Ferrovie dello Stato che presumibilmente quindi lo ha edificato e modificato senza depositare alcun titolo edilizio presso il Comune di Venezia.

Veniva effettuato accesso alle planimetrie catastali d'impianto rilevando come la prima planimetria catastale risulti essere stata redatta in data 18/01/2000. Durante tali verifiche presso l'Agenzia delle Entrate si rilevava la presenza di Tipo catastale per frazionamento sempre del gennaio 2000 ove vengono rappresentati i luoghi così come oggi rilevabili.

Lo scrivente acquisiva estratto di mappa di impianto (redatto tra gli anni '20 e '30 dello scorso secolo) al Catasto terreni rilevando la presenza del corpo di fabbricato originario ad esclusione del magazzino e garage insistenti sullo scoperto pertinenziale e dell'angolo cottura in ampliamento alla cucina. Alla luce di ciò si effettuava incontro presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Venezia al fine di meglio comprendere la situazione in essere, rilevando come l'intendimento degli uffici del Comune di Venezia sia di considerare legittimo il solo corpo di fabbrica originario in quanto rappresentato nella mappa catastale di impianto mentre considerare costruzioni prive di legittimità edilizia l'ampliamento della cucina, il garage ed il magazzino.

A seguito confronto con la tecnico dell'Edilizia Privata la stessa indicava come magazzino e garage, essendo peraltro privi della distanza dai confini e da altri fabbricati, dovranno essere oggetto di demolizione. Lo scrivente per tale attività stima un costo di euro 5.000 onnicomprensivi.

Per quanto concerne all'ampliamento della cucina al piano terra dell'abitazione per complessivi circa mq 6,00 si ritiene che possa configurarsi, ma ciò andrà meglio concertato con gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Venezia, il pagamento di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione ai sensi del DPR 380/2001. Si stima un costo di circa euro/mq 2.200,00 (pari al doppio del costo base di produzione) che per una superficie complessiva di 6 mq determina una possibile sanzione di euro 13.200,00, si sottolinea nuovamente come tale calcolo sia solo una stima ed andrà meglio definita con gli uffici del Comune di Venezia. Si stimano altresì spese tecniche per l'attività conseguenti pari a 5.000,00 euro.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manufatti privi di atti legittimanti (garage e magazzino)
 Regularizzabili mediante: demolizione
 demolizione: € 5.000,00
 Oneri Totali: € 5.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento cucina (abitazione)
 Regularizzabili mediante: sanzione alternativa alla demolizione
 ampliamento: € 18.200,00
 Oneri Totali: € 18.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la Terraferma, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto (DGRV) n.3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	b.3 - tessuto a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 20 delle N.T.S.A. Articolo 21 delle N.T.S.A. Articolo 22 delle N.T.S.A. Articolo 23 delle N.T.S.A. Articolo 24 delle N.T.S.A.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto abitazione - Via Castellana 11/B

Trattasi di porzione sud/ovest di fabbricato bifamiliare ad uso residenziale (sub. 4) con tre livelli fuori terra e con accesso indipendente pedonale e carraio dal fronte nord/ovest.

Sullo scoperto pertinenziale di circa 445 mq insistono garage (sub.5) e piccolo magazzino (parte del sub.4) previsti in demolizione.

Il tutto sito in Comune di Venezia, più precisamente nella porzione Nord/Ovest della località Mestre, in zona con carattere residenziale e posta sulla direttrice strada regionale 245 Castellana (SR 245) e servita dal servizio di trasporto pubblico.

L'abitazione prospiciente la linea ferroviaria da cui dista appena qualche metro risulta essere stato edificato nei primi decenni dello scorso secolo come edificio a servizio della ferrovia appunto. Si compone al piano terra, con altezza interna di 2,90 m, di 2 ingressi a sud/ovest e sud/est, vano scale interno, disimpegno, bagno, cucina e soggiorno, al piano primo, con altezza interna di 3,17 m, risultano ubicate 2 camere e disimpegno, al piano secondo/sottotetto sono presenti due stanze/soffitte, un ripostiglio ed un disimpegno, sul pianerottolo di collegamento con il piano primo risulta ubicato un piccolo servizio igienico. Al piano secondo si rilevano diverse altezze interne per via della conformazione della copertura, si rileva altezza minima di 1,05 m e altezza massima di 2,79 m.

Sullo scoperto pertinenziale risultano insistere sul lato sud/ovest magazzino e garage, che come meglio già

esplicato nel paragrafo della conformità edilizia, tali manufatti appaiono privi di legittimità e quindi si ritiene debbano essere oggetto di demolizione. Per tale motivo seppur riportata la superficie calpestabile e lorda di garage sub. 5 e magazzino, vengono esclusi dal calcolo della consistenza della superficie commerciale.

L'abitazione, internamente, presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica. I pavimenti risultano in ceramica, i serramenti interni lignei e serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e sistema oscurante in scuri lignei. Sotto il profilo impiantistico l'abitazione presenta impianto elettrico, idro-sanitario, citofonico ed impianto termico a gas metano con caldaia autonoma.

Nel complesso il bene appare in carente stato manutentivo.

L'abitazione sub. 4 presenta complessivamente una superficie commerciale di mq 179,54 comprensiva dello scoperto esterno di mq 445,40. Le superficie commerciale risulta calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e UNI 10750:2005 comprensiva dei muri interni, dei muri perimetrali considerati al 50%, se in comune con altre unità ed al 25% la superficie del balcone. Lo scoperto pertinenziale è stato calcolato nella misura del 10% per la superficie di mq 157,99 (superficie commerciale della sola abitazione) e nella misura del 2% per la superficie eccedente mq 157,99.

Ai fini della consistenza dell'unità immobiliare si rimanda alla seguente tabella:

LOTTO 1				
vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
abitazione sub. 4 e garage sub. 5				
PIANO TERRA				
ingresso	3,56	76,48	1,00	76,48
vano scale	7,10			
disimpegno	2,07			
bagno	5,83			
ingresso	4,18			
cucina	17,57			
soggiorno	16,77			
magazzino *	4,15	5,77	0,00	0,00
tot. Parz	61,23	-	-	76,48
PIANO PRIMO				
stanza	16,93	59,94	1,00	59,94
stanza	24,35			
disimpegno	2,07			

balcone	12,27	12,27	0,25	3,07
tot. Parz	55,62	-	-	63,01
PIANO SECONDO				
stanza	16,47	19,73	0,50	9,87
wc	2,58	4,77	1,00	4,77
disimpegno	2,29	3,12	0,50	1,56
ripostiglio	8,39	11,62	0,25	2,91
soffitta	18,62	22,94	0,25	5,74
tot. Parz	48,35	-	-	18,51
GARAGE SUB. 5				
garage*	17,12	19,24	0,00	0,00
tettoia*	20,04	20,04	0,00	0,00
tot. Parz	17,12	-	-	0,00
TOTALE ABITAZIONE SUB.4				157,99
scoperto esclusivo fino a 157,99 mq	157,99	157,99	0,10	15,80
scoperto esclusivo oltre i 157,99 mq	287,41	287,41	0,02	5,75
tot. Parz	445,40	-	-	21,55
TOTALE LOTTO 1				179,54

* il garage sub. 5 ed il magazzino risultano per quanto indicato dall'Edilizia Privata del Comune di Venezia opere realizzate in assenza di titolo edilizio e quindi non vengono computate nel calcolo della superficie commerciale del bene in quanto dovranno essere oggetto di probabile demolizione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE SUB. 4	sup lorda di pavimento	0	179,54	1,00	179,54	€ 1.100,00
			179,54		179,54	

Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 264000; Importo capitale: € 165000 ; A rogito di Notaio RUBINO VINCENZO in data 18/11/2010 ai nn. 90759/24387; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/12/2010 ai nn. 39459/8819

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 184000; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di Notaio CIMINO ANDREA in data 03/02/2015 ai nn. 223797/16016; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/02/2015 ai nn. 2894/366

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 131200; Importo capitale: € 82000 ; A rogito di Notaio DAL RI FRANCESCO in data 09/06/2017 ai nn. 1143/937; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/06/2017 ai nn. 18984/3241

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO SI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 174007,02; Importo capitale: € 87003,51 ; A rogito di AGENZIA ENTRATE in data 05/04/2023 ai nn. 4327/11323; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/04/2023 ai nn. 11923/1689

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Trattasi di porzione di fabbricato di tipo bifamiliare non costituito in condominio e dunque privo di spese condominiali

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

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

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

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

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

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

$$\text{val.} : p = \text{val.}x : px$$

da cui :

$$\text{val.}x = \text{val} p x$$

p

dove :

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

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

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

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Ag. Entrate

Analisi di mercato

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	1850	L	6	8,5	L

Abitazioni civili	Ottimo	2300	3000	L	9	12,5	L
Abitazioni civili	Scadente	1100	1350	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2100	2800	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	1850	L			
Box	Normale	1900	2400	L			

8.3.3 Valutazione corpi:**Abitazione - Via Castellana 11/B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 197.494,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE SUB. 4	179,54	€ 1.100,00	€ 197.494,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 197.494,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione Via Castellana 11		179,54	€ 197.494,00	€ 197.494,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 19.749,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 24.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

abitazione - Via Castellana 11/B

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 860,98
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.259,98

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 151.784,62

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare la ricerca del caso presso il data base della Regione Veneto "VeNet" "https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php" non rilevando APE per l'unità immobiliare di cui trattasi. Il costo per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica è qui indicato in circa euro 600,00 onnicomprensivi.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale che potrebbe risultare divisibile tuttavia presenta impedimenti di carattere impiantistico e distributivo che rendono onerosa e non comodamente realizzabile tale soluzione

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI

ALLEGATO A) ISP. IPOTECARIA

ALLEGATO B) ISP. IPOTECARIA

ALLEGATO C) ISP. IPOTECARIA

ALLEGATI LOTTO 1

ALLEGATO 1.1) VISURA CATASTALE FG. 129 PART. 114 SUB. 4

ALLEGATO 1.2) VISURA CATASTALE FG. 129 PART. 114 SUB. 5

ALLEGATO 1.3) PLANIMETRIA CATASTALE FG. 129 PART. 114 SUB. 4

ALLEGATO 1.4) PLANIMETRIA CATASTALE FG. 129 PART. 114 SUB. 5

ALLEGATO 1.5) ISPEZIONE IPOTECARIA SUB. 4
 ALLEGATO 1.6) ISPEZIONE IPOTECARIA SUB. 4 (EX FG 8 SEZ. ME)
 ALLEGATO 1.7) ATTO CV rep. 90756 del 18/11/2010
 ALLEGATO 1.8) ATTO CV rep. 9082 del 25/07/2005
 ALLEGATO 1.9) ESTRATTO MAPPA DI IMPIANTO
 ALLEGATO 1.10) ELABORATO PLANIMETRICO FG. 129 PART. 114
 ALLEGATO 1.11) TIPO MAPPALE N. 703 DEL 18/11/2000
 ALLEGATO 1.12) DOC. FOTOGRAFICA

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

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

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione Via Castellana 11/B
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo abitazione - Via Castellana 11 B: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo abitazione - Via Castellana 11 B: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/1, foglio 129, particella 114, subalterno 4, indirizzo VIA CASTELLANA n. 11/B, piano T-1, comune VENEZIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5, superficie 184, rendita € 927,79</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/1, foglio 129, particella 114, subalterno 5, indirizzo VIA CASTELLANA n. 11/B, piano T, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 18, superficie 26, rendita € 100</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 129, particella 114, subalterno 2, indirizzo VIA CASTELLANA n. 11, piano T</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 151.784,62

Lotto: 002 - abitazione e garage Via Leonino da Zara n. 3

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

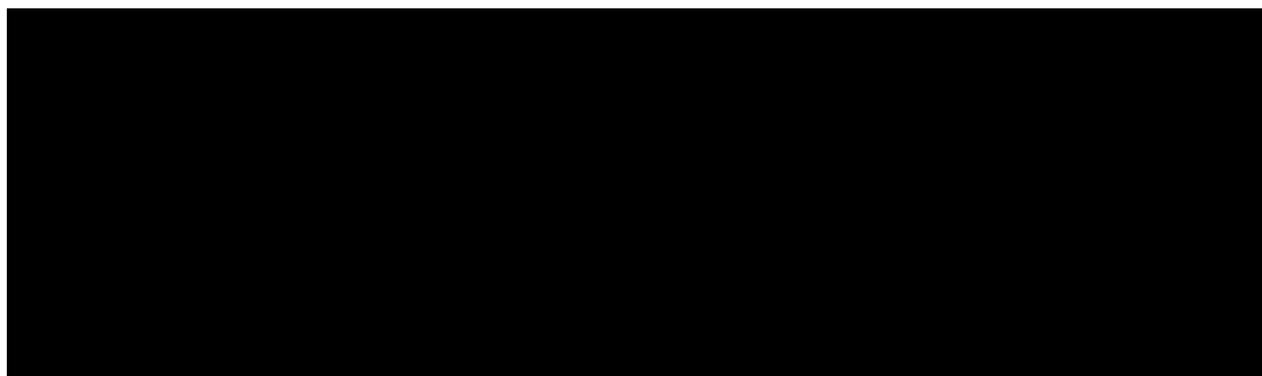
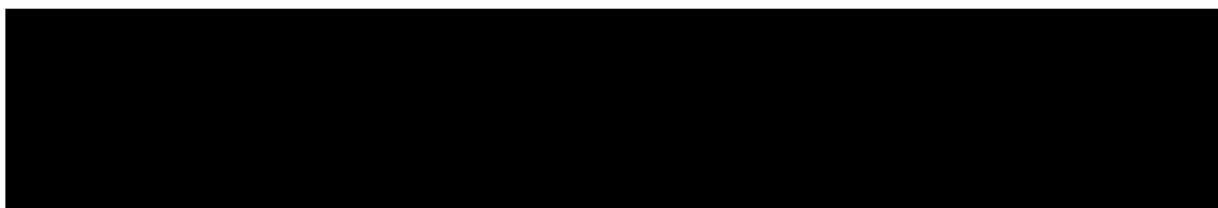
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima risulta essere appartamento posto al piano 1° corredato da garage al piano interrato facenti parte di fabbricato costituito in condominio di complessivi 4 piani fuori terra oltre a piano interrato. Il bene di cui trattasi risulta posto nella porzione nord di ampio complesso edilizio in condominio edificato a metà degli anni 80. L'appartamento risulta identificato catastalmente presso il NCEU in Comune di Venezia foglio 168 (ex foglio 23 sez. FV), particella 466, sub. 27 (abitazione) e sub. 111 (garage). La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere per lo più a carattere residenziale ed è sita in posizione Est rispetto a Mestre e più precisamente in località Tessera in posizione periferica rispetto ai principali servizi primari e secondari. Si rileva fermate del servizio di trasporto pubblico su Via Triestina e Via Orlanda a circa 400 metri sia in direzione Est che in direzione Ovest. Il bene risulta posto a circa 1,5 km dall'aeroporto internazionale Marco Polo. Esternamente l'edificio si presenta con prospetti intonacati e tinteggiati al civile in ordinario stato manutentivo.

Identificativo corpo: abitazione e garage - Via Leonino da Zara n. 3.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Proprieta' 1/1,
foglio 168, particella 466, subalterno 27, indirizzo VIA LEONINO DA ZARA, piano 1, comune VENEZIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 90, rendita € 382,07

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Proprieta' 1/1,
foglio 168, particella 466, subalterno 111, indirizzo VIA LEONINO DA ZARA, piano S1, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 17, rendita € 65,28

L'intestazione catastale appare all'attualità corretta.

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto tecnico ha proceduto con l'acquisizione delle planimetrie catastali presso il database dell'Agenzia delle Entrate. Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 22/07/2024 si rileva la sostanziale conformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8/22172/1772-82

Intestazione: Coop. Edilizia Smeraldo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione complesso edilizio ad uso abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/07/1983 al n. di prot. 8/22172/1772-82

Numero pratica: 813/84

Intestazione: Coop. Edilizia Smeraldo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione complesso edilizio ad uso abitazioni

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/05/1984 al n. di prot. 8/12639

Rilascio in data 07/01/1985 al n. di prot. 8/12639

Abitabilità/agibilità in data 12/02/1987 al n. di prot. 805160/87

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Al fine di verificare la conformità edilizia dell'immobile di cui trattasi il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, rilevando Concessione Edilizia originaria prot. 8/22172/1772/82 del 31/08/1983 e successiva Variante prot. 8/43716/1696/86 del 19/01/1987. Il fabbricato risulta dichiarato abitabile con prot. 805160/87 del 17/02/1987.

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 22/07/2024 si rileva la sostanziale conformità tra quanto in essere e la Concessione Edilizia in Variante prot. 8/43716/1696/86 del 19/01/1987.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la Terraferma, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto (DGRV) n.3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	b.3 - zona residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 8 delle N.T.S.A.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto abitazione e garage - Via Leonino da Zara n. 3

Oggetto di stima risulta essere appartamento posto al piano 1° corredato da garage al piano interrato facenti di fabbricato costituito in condominio di complessivi 4 piani fuori terra oltre a piano interrato. Il bene di cui trattasi risulta posto nella porzione nord di ampio complesso edilizio edificato a metà degli anni 80. L'appartamento risulta identificato catastalmente presso il NCEU in Comune di Venezia foglio 168 (ex foglio 23 sez. FV), particella 466, sub. 27 (abitazione) e sub. 111 (garage)

La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere per lo più a carattere residenziale ed è sita in posizione Est rispetto a Mestre e più precisamente in località Tessera in posizione periferica rispetto ai principali servizi primari e secondari.

Si rilevano fermate del servizio di trasporto pubblico su Via Triestina e Via Orlanda a circa 400 metri sia in direzione Est che in direzione Ovest.

Il bene risulta posto a circa 1,5 km dall'aeroporto internazionale Marco Polo.

Esternamente l'edificio si presenta con prospetti intonacati e tinteggiati al civile in ordinario stato manutentivo.

L'appartamento posta al piano primo e con affaccio ad ovest su Via Leonino da Zara e Est su scoperto

condominiale, presenta una altezza interna di 2,70 m e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, 2 servizi igienici, 2 camere e balcone sul fronte ovest.

L'appartamento internamente presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti dei due servizi igienici e dell'angolo cottura che presentano rivestimento parietale in ceramica. Il pavimento delle camere risulta in parquet mentre il soggiorno/pranzo ed i servizi igienici presentano pavimentazione in ceramica. Le porte interne sono lignee così come i serramenti esterni che risultano dotati di vetrocamera e sistema oscurante in tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso risulta blindato. Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, impianto di climatizzazione, impianto elettrico, idrosanitario, citofonico ed impianto di allarme il tutto in ordinarie condizioni manutentive.

Nel complesso il bene versa in sufficienti condizioni manutentive.

L'abitazione sub. 27 presenta una superficie commerciale complessiva di mq 96,82 comprensiva del garage sub. 111. Le superficie commerciale risulta calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e UNI 10750:2005 comprensiva dei muri interni, dei muri perimetrali considerati al 50%, se in comune con altre unità e nel considerare al 50% la superficie dei garage ed infine al 30% la superficie del balcone. Ai fini della consistenza dell'unità immobiliare si rimanda alla seguente tabella:

LOTTO 2				
vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
abitazione sub. 27				
PIANO TERRA				
sogg./pranzo/cucina	35,34	85,36	1,00	85,36
disimpegno	3,24			
bagno	3,12			
bagno	6,18			
camera	9,21			
camera	16,84			
balcone	9,69	9,69	0,30	2,91
tot. Parz	83,62	-	-	88,27
garage sub. 111				
garage sub. 111	15,56	17,11	0,50	8,56
tot. Parz	15,56	-	-	8,56
TOTALE LOTTO 2				96,82

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE SUB. 27 E GARAGE SUB. 111	sup lorda di pavimento	0	96,83	1,00	96,83	€ 1.400,00
			96,83		96,83	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio DALLA VALLE ALBANO, in data 04/07/1989, ai nn. 8094; trascritto a VENEZIA, in data 24/07/1989, ai nn. 15165/10410.

Identificativo corpo: abitazione e garage - Via Leonino da Zara n. 3 sito in Venezia (VE),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 18/04/2024 ai nn. 2406 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 30/04/2024 ai nn. 14282/10709;

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 264000; Importo capitale: € 165000 ; A rogito di Notaio RUBINO VINCENZO in data 18/11/2010 ai nn. 90759/24387; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 01/12/2010 ai nn. 39459/8819

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 184000; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di Notaio CIMINO ANDREA in data 03/02/2015 ai nn. 223797/16016;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 04/02/2015 ai nn. 2894/366

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VOLKSBANK - Banca popolare dell'Alto Adige Società per Azioni contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 131200; Importo capitale: € 82000; A rogito di Notaio DAL RI FRANCESCO in data 09/06/2017 ai nn. 1143/937; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/06/2017 ai nn. 18984/3241

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Lo Studio G.T.I.M. Amministrazioni Condominiali e Immobiliari inoltra prospetto recante spese di gestione annue per il bene di cui trattasi pari ad euro 1.657,82 di cui alla data odierna risulta un importo insoluto pari ad euro 707,82.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto

economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alle valutazioni richieste.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

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

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

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

val. : p = val.x : px

da cui :

val.x = val p x

p

dove :

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

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

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

px = superficie dei oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Ag. Entrate

Analisi di mercato

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1400	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1900	L			
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L			
Ville e Villini	Ottimo	1550	1900	L			

8.3.3 Valutazione corpi:**abitazione e garage - Via Leonino da Zara n. 3.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.562,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE SUB. 27 E GARAGE SUB. 111	96,83	€ 1.400,00	€ 135.562,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 135.562,00
Valore corpo	€ 135.562,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione e garage - Via Leonino da Zara n. 3		96,83	€ 135.562,00	€ 135.562,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 13.556,20

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

Costi di cancellazione oneri e formalità:

abitazione e garage - Via Leonino da Zara n. 3

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 399,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 121.606,80

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto tecnico procedeva con l'effettuare la ricerca del caso presso il data base della Regione Veneto "VeNet" "https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php" non rilevando APE per l'unità immobiliare di cui trattasi. Il costo per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica è qui indicato in circa euro 600,00 onnicomprensivi.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale che per consistenza, distributivo e dotazioni impiantistiche non risulta divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI COMUNI

ALLEGATO A) ISP. IPOTECARIA

ALLEGATO B) ISP. IPOTECARIA

ALLEGATO C) ISP. IPOTECARIA

ALLEGATI LOTTO 2

ALLEGATO 2.1) VISURA CATASTALE FG. 168 PART. 466 SUB. 27

ALLEGATO 2.2) VISURA CATASTALE FG. 168 PART. 466 SUB. 111

ALLEGATO 2.3) PLANIMETRIA CATASTALE FG. 168 PART. 466 SUB. 27

ALLEGATO 2.4) PLANIMETRIA CATASTALE FG. 168 PART. 466 SUB. 111

ALLEGATO 2.5) ISPEZIONE IPOTECARIA SUB. 27

ALLEGATO 2.6) ISPEZIONE IPOTECARIA SUB. 111

ALLEGATO 2.7) ISPEZIONE IPOTECARIA SUB. 27 (EX FG 23 SEZ FV)

ALLEGATO 2.8) CONCESSIONE EDILIZIA N. 813/84 E ABITABILITA'

ALLEGATO 2.9) DOC. FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2.10) ATTO DI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO rep. 8094 del 04/07/1989

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

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

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - abitazione e garage Via Leonino da Zara n. 3
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo abitazione e garage - Via Leonino da Zara n. 3: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo abitazione e garage - Via Leonino da Zara n. 3: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/1, foglio 168, particella 466, subalterno 27, indirizzo VIA LEONINO DA ZARA, piano 1, comune VENEZIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 90, rendita € 382,07 Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/1, foglio 168, particella 466, subalterno 111, indirizzo VIA LEONINO DA ZARA, piano S1, comune VENEZIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 17, rendita € 65,28
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 121.606,80€

Data generazione:
30-10-2024 10:10

L'Esperto alla stima
Arch. Ruben Csermely

