
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SPECIAL GARANTSPA BANCA POPOLARE DI SONDRIO**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Cecilia Catacchio
Codice fiscale: CTCCCL70L46L736D
Studio in: San Marco 5547 - 30124 Venezia
Telefono: 0418224210
Fax: 0418224210
Email: cecilia.catacchio@gmail.com
Pec: cecilia.catacchio@archiworldpec.it



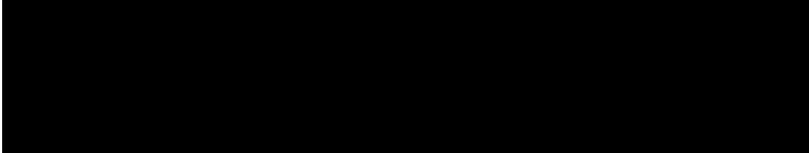
Riassunto Perizia

Bene: via Orso Partecipazio n°12 - Lido di Venezia - Venezia (VE) - 30126

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: frazione: Lido di Venezia, via Orso Partecipazio n°12

Quota e tipologia del diritto



Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SPECIAL GARANTSPA BANCA POPOLARE DI SONDRIO contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 850000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/08/2008 ai nn. 29915/6657

- Pignoramento a favore di EUROPA C. S. S.R.L. PER POP NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Venezia in data 07/04/2022 ai nn. 11779/8358;

- 519 revoca atti soggetti a trascrizione a favore di Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di Venezia Revoca atti soggetti a trascrizione iscritto/trascritto a Venezia in data 21/12/2021 ai nn. 46081/33151;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€448.742,00**

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; pag. 5
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; pag. 5
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; pag. 5
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; pag. 7
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; pag. 11
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

pag. 11



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; pag. 5
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; pag. 12
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; pag. 12
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; pag. 14
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute; pag. 14
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; pag. 15
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. pag. 15

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



L'Illustrissimo G.E. Silvia Bianchi, con giuramento in data 07-05-2022, nominava il 26-04-2022 la sottoscritta dott. arch. Cecilia Catacchio con studio in San Marco 5547 Venezia, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Venezia col n°113, all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n°2373, quale esperto ai fini della valutazione dei beni immobili di cui all'esecuzione immobiliare n. 76/2022 come da disposizioni e quesiti sopra elencati. Svolgimento delle operazioni: dopo aver concordato con il custode, avv. Daniele Epifani, si è effettuato un primo sopralluogo il 07-06-2022 durante il quale si è avuto accesso al bene e si è iniziato il rilievo. Si è effettuato un secondo sopralluogo il 15-06-2022 per completare il rilievo dell'appartamento. In qualità di CTU, ho svolto le ricerche e le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Venezia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio, l'Archivio dell'Edilizia di Venezia, eseguiti i sopralluoghi ed infine effettuate le indagini di mercato per la stima degli immobili, espongo di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.



Note: Tali risultanze sono ricavate da CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, CITTADINANZA E DI STATO LIBERO richiesto al Comune di Venezia il 18/07/2022.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 28, particella 344, subalterno 3, indirizzo VIA ORSO PARTECIPAZIO n. 12, piano S1 - 1 - 4, Comune VENEZIA (L736) (VE), sezione censuaria 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 149 m2, rendita € Euro 924,85

Ulteriori informazioni: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1957, prot. n. 72442 Dati relativi all'intestazione: Atto del 01/07/2016 Pubblico ufficiale CANDIANI CARLO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 109527 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16273.1/2016 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 27/07/2016

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 77/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio VE/28 del comune di Venezia sezione Venezia

Note:

Allegato 2 - Visura storica analitica;
Allegato 3 - Visura attuale per immobile;
Allegato 4 - Visura attuale per soggetto;

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In relazione alla planimetria presentata il 01/01/1957, prot. n. 72442 si riscontra che non è stata depositata nuova planimetria in seguito alla pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria che presenta delle differenze rispetto alla planimetria catastale:

- formazione di un bagno al posto di un ripostiglio con riduzione della superficie di una camera
- presenza di una partizione, tra il vano soggiorno/pranzo e vano studio, già presente nell'autorizzazione del 1954 che non è riportata nella planimetria catastale del 1957 e che è presente nella realtà.

Inoltre vanno rappresentati correttamente gli spazi comuni, lo scantinato presenta un'altezza inferiore e la soffitta è meno profonda e con un'altezza variabile.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento del bene

Presentazione di nuova planimetria catastale oneri Totali: **€ 450,00**

Rilevo inoltre un **disallineamento dei mappali** tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, infatti mentre al catasto fabbricati il bene risulta al foglio 28 mappale 344 invece al catasto terreni l'edificio risulta al foglio 28 mappale 435. Questa difformità è evidenziata dai due estratti di mappa allegati nei quali si può vedere chiaramente il fabbricato oggetto della presente essere individuato al foglio 28 mappale 435. Per sanare tale difformità basta una semplice segnalazione all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

Allegato 5 - Estratto di mappa 1;
Allegato 6 - Estratto di mappa 2;
Allegato 7 - Planimetria catastale;



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 52565

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione uso abitazione al Lido - Via orso Partecipazio mapp. 39 (Località Ca' D'Oro)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/10/1954 al n. di prot.

Rilascio in data 03/12/1954 al n. di prot. 52565

Abitabilità/agibilità in data 21/09/1956 al n. di prot. 47066

Allegato 8 - Autorizzazione 1954;

Allegato 9 - Tav. Autorizzazione 1954;

Allegato 10 - Certificato di inizio e fine lavori;

Allegato 11 - Agibilità;

Numero pratica: RIF. Prat. 461600/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Straordinaria Manutenzione

Oggetto: Modifica alle forometrie esterne ed al distributivo interno eseguite in difformità all'Autorizzazione edilizia 52565/1954

Rilascio in data 28/05/2015 al n. di prot. 237509

Allegato 12 - PdC 2015

Allegato 13 - PdC 2015 Tav. 1.4

Allegato 14 - PdC 2015 Tav. 2.4

Allegato 15 - PdC 2015 Tav. 3.4

Numero pratica: Rif. Prat. 494264/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Manutenzione Straordinaria

Oggetto: Realizzazione di vano ascensore per disabile

Rilascio in data 05/05/2005 al n. di prot. 176963

Allegato 16 - PdC 2005 ascensore Condominio

Allegato 17 - Tavola 1 PdC 2005

Allegato 18 - Tavola 2 PdC 2005

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



L'appartamento sito al primo piano risulta conforme al PdC in Sanatoria del 2015, il magazzino nel Seminterrato risulta conforme all'Autorizzazione dle 1954, mentre il piano quarto delle soffitte non risulta conforme a tale Autorizzazione nè risulta sanato con PdC del 2015 che riguarda il solo appartamento e riporta anche il sedime dell'edificio.

Non mi è stato possibile trovare la pratica Aut. Edilizia VE 1992/671 - fasc. 1992.XII/2/1.971 relativa a: "straordinaria manutenzione tetto" che come si vede dall'allegato 19 non è presente negli archivi comunali, nè da ricerche effettuate presso l'archivio dell'amministratore da cui ho trovato disegni di possibili varianti al progetto ma mai autorizzate.

Le mie richieste presso il proprietario hanno sortito solo la planimetria catastale e anche l'impresa da lui indicata non aveva documenti inerenti al bene.

Il Permesso di Costruire in Sanatoria del 2015 è stato rilasciato con la premessa che l'immobile è antecedente al 1967, i lavori si sono ultimati ad agosto 1956 con agibilità di settembre 1956 inarente tutti i piani dell'edificio come da annotazioni riportate sul documento.

Ho potuto reperire, presso l'archivio del catasto, le planimetrie catastali di tutti gli appartamenti dell'edificio di febbraio 1957 (Allegato 27 - Plan. Catastali del 1957 di tutto l'edificio), sostanzialmente riportano le soffitte disposte come sono ora, collocate di fronte al vano scale e con i vani che occupano le testate. Quindi la conformazione del tetto è pressochè quella attuale e quindi si può supporre che anche il tetto piano della terrazza risalga alla costruzione. Purtroppo nelle planimetrie catastali storiche non venivano indicati gli spazi comuni.

Presso l'amministratore di condominio ho trovato disegni di varianti e di progetti relativi al posizionamento di un ascensore risalenti all'epoca della costruzione ma non autorizzati quindi non utili alla legittimazione dello stato dei luoghi.

Negli allegati 28,29 e 30 ho cercato di evidenziare le difformità presenti al quarto piano per poter capire che cosa bisognerebbe sanare.

Mi sono confrontata con i tecnici dell'edilizia privata e dell'ufficio Ufficio Sanzioni del Comune di Venezia, ho atteso i risultati rispetto alla Legge Regione 19 del 2001, che è stata dichiarata incostituzionale, per poter dare un iter di sanatoria il più chiaro possibile.

Sarà necessario presentare un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, per opere ante 1957 quindi ante vincolo, e in seguito un Permesso di Costruire in Sanatoria che, se venisse diniegato, dovrebbe portare alla Sanzione Alternativa calcolata approssimativamente come segue:

Superfici Terrazze mq di progetto 99
mq realizzati circa 80

Superfici Corridoio più magazzini calcolate per ipotetiche altezze sopra 1,50 ml
mq di progetto 96
mq realizzati circa 110

(valore ipotizzato non avendo visionato tutti i luoghi)

Pertanto si tratta di una riconfigurazione spaziale e di superfici, le superfici a terrazze si sono ridotte mentre la differenza di 14 mq di vano chiuso la vado a calcolare con base di 1050,04 euro mq, con il coeff. di riduzione di 0,25 e il raddoppio del valore art. 344 comma 2 DPR 380:

$14 \text{ mq} \times 1050,04 \text{ euro} \times 0,25 \times 2 = 7.350,28$

Quindi complessivamente a livello condominiale si dovranno spendere circa 12.500 euro comprensivi di spese tecniche per deposito pratiche, diritti di segreteria, Sanzione alternativa. Calcolando la quota di spettanza all'appartamento oggetto della presente, (millesimi 123,836) ammonta a euro 1547,95.

Oneri Totali: € 1.548,00 arrotondati

Allegato 19 - riscontro a richiesta reperimento pratiche
Allegato 27 - Plan. Catastali del 1957 di tutto l'edificio
Allegato 28 - Schema difformità prospetto sud
Allegato 29 - Schema difformità prospetto nord e sezioni



Allegato 30 - Schema difformità pianta piano quarto

4.1.2 Conformità urbanistica:

L'edificio secondo il V.P.R.G. per l'isola del Lido, approvato con Delibera G.R.V. n. 1848 Del 23 giugno 2000, si trova in zona omogenea B0 "Novecentesca di pregio", di cui alle NTA Art. 48.

Art. 48 Zona "B0" novecentesca di pregio

48.1 E' individuata nella Tavola B1. Corrisponde al quartiere residenziale realizzato agli inizi del Novecento ed è caratterizzata, oltre che dalla presenza di numerosi episodi edilizi di pregio, da un tracciato viario pianificato e sistemato con alberature. Comprende parte dell'ambito P.A.1, assoggettato a Piano Particolareggiato secondo le modalità contenute nell'apposita scheda dell'allegato B 10.

48.2 Per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dal precedente art.24 del Titolo II° delle N.T.S.A., sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art. 7 delle N.T.G.A., fatta eccezione per quelli di nuova edificazione.

48.3 Per gli interventi di ampliamento o sopralzo valgono i seguenti indici: - $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$ (2,1 mc/mq) - $H_{\text{max}} = 12 \text{ m}$ - $D_s = 3 \text{ m}$. - $D_c = \text{m. } 5$ L' ampliamento o sopralzo é ammissibile secondo i parametri dell'art. 10.6 delle N.T.G.A., fino a un massimo del 10% della cubatura e comunque nel rispetto dell'u.f. di $0,7 \text{ mq./mq.}$ (2,1 mc./mq.)

48.4 Nel caso di demolizione con ricostruzione, valgono i seguenti indici: 98 Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualora superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione.

48.5 Per i paramenti esterni è prescritto l'uso del mattone faccia a vista con eventuali inserti di pietra, o, in alternativa, l'intonaco in un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le unità edilizie di pregio classificate N e ricadenti nella medesima zona B0.

48.6 Per le recinzioni sono ammessi, oltre ai materiali di cui al punto precedente: il legno, il ferro battuto o verniciato con un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le unità edilizie di pregio di cui al punto precedente.

48.7 La copertura deve essere a falde ricoperta con tegole a coppo-canale in cotto.

48.8 Per i serramenti non è consentito l'uso di alluminio anodizzato.

48.9 Negli edifici esistenti a prescindere dal loro volume e altezza, é consentibile l'utilizzazione del sottotetto ai fini residenziali, anche attraverso la realizzazione di abbaini.

48.10 Il volume derivante dall'utilizzazione residenziale del sottotetto viene calcolato con le modalità di cui all'art. 37.13.c del Titolo II° della parte II^.

48.11 E' consentita la realizzazione di abbaini con le modalità di cui alle schede 9 e 10 della parte II^, Titolo II dei tipi edilizi N e Ne.

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

L'appartamento si presenta tenuto in buono stato, ha subito un intervento nel 2015 in cui è stato realizzato il secondo bagno ed è stato rimesso a nuovo quello esistente.

È dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con calcolo personalizzato dei consumi inoltre è dotato di scaldabagno esclusivo per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Serramenti finestra con vetro-camera e serramenti porta in legno.

Pavimenti a base cementizia in terrazzo alla veneziana in cucina e nelle tre camere mentre a palladiana nelle altre stanze ad eccezione dei bagni che sono pavimentati e rivestiti in piastrelle.

Le pareti interne sono intonacate al civile e imbiancate con pittura lavabile; soffitti imbiancati con pittura lavabile;

Fanno parte dell'unità anche un magazzino al piano seminterrato e una soffitta al quarto piano.



L'appartamento al primo piano è così composto (misure nette dei vani prese dal Permesso di Costruire in Sanatoria verificate con rilievo):

- ingresso mq 11,80
- cucina mq 12,07
- deposito mq 1,52
- studio mq 8,00
- soggiorno/pranzo mq 19,26
- disimpegno mq 5,57
- camera doppia mq 14,40
- camera doppia mq 18,00
- bagno mq 6,07
- camera singola mq 9,73
- bagno mq 4,39

Totale mq 110,81 netti
Totale Lordi circa mq 135 lordi

- terrazza cucina mq 3,83
- terrazza soggiorno mq 6,78

Totale spazi scoperti mq 10,61 calcolati al 0,25 danno 2,66 mq di superficie ragguagliata

al seminterrato:

- magazzino circa mq 21,50 netti
24,60 lordi calcolati al 0,25 danno 6,15 mq di superficie ragguagliata

al quarto piano:

- soffitta (sup calpestabile mq 10,92)
superficie sopra 1,5 m è circa mq 8,12 netti
mq 9,00 lordi calcolati al 0,25 danno 2,25 mq di superficie ragguagliata

TOTALE Superficie Commerciale mq 145,55

1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di arrotondati mq **146,00**

È posto al piano: Seminterrato - primo - quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1956

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

L'immobile si trova al Lido di Venezia a due passi dal centro dell'isola in bel contesto condominiale.

Dal 2005 è stato costruito un ascensore che arriva alla metà piano.

Non ho trovato relazioni costruttive che diano l'idea dei materiali utilizzati e delle strutture ma dato il periodo si possono ipotizzare.



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: Quota di 1/1 di proprietà del bene è andata ripartita tra : [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] dal 04/09/1979 al 04/08/2008 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 21/09/1979, ai nn. 15417/12556.

Titolare/Proprietario: Quota di 1/4 di proprietà del bene è andata ripartita tra : [REDACTED]
 [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/08/2008 al 01/07/2016. In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 11/08/2008, ai nn. 29914/18807.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 26/07/2016, ai nn. 24152/16273.

Note: Allegato 1 - Compravendita 2016

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Orso Partecipazio n°12 **Occupato** da [REDACTED]
 [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di SPECIAL GARANTSPA BANCA POPOLARE DI SONDRIO contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 850.000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/08/2008 ai nn. 29915/6657

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di EUROPA C. S. S.R.L. PER POP NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Venezia in data 07/04/2022 ai nn. 11779/8358;



6.2.3 Altre trascrizioni:

- 519 revoca atti soggetti a trascrizione a favore di Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] Derivante da: Tribunale di Venezia Revoca atti soggetti a trascrizione iscritto/trascritto a Venezia in data 21/12/2021 ai nn. 46081/33151;

Avvertenze ulteriori: Risulta in essere un procedimento di ingiunzione ante causam, prima sezione anno 2013 n. ruolo 2257 giudice Marra Anna Maria BNL SPA contro [REDACTED] che risulta accolto, e del 2021 n. ruolo 5009 sezione prima controversie di diritto amministrativo giudice [REDACTED] in attesa di Esito.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 2322,64.

Millesimi di proprietà: millesimi proprietà [REDACTED] 123,836

Avvertenze ulteriori: Risulta in essere un procedimento di ingiunzione ante causam, prima sezione anno 2013 n. ruolo 2257 giudice [REDACTED] che risulta accolto, e del 2021 n. ruolo 5009 sezione prima controversie di diritto amministrativo giudice Giulia [REDACTED] in attesa di Esito.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda il Criterio di Stima adottato è il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età, con consultazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio che per abitazioni civili confrontato con i valori di mercato dati da agenzie presenti in zona o che si occupano di immobili in quella zona.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate da valori, nel primo semestre del 2022 per zona Suburbana Lido centro con stato conservativo NORMALE tra 2800 e 3400 euro/mq lorda, quindi un valore medio di 3100 euro/mq.

Ci sono appartamenti in vendita nella stessa via a poca distanza, vicini come metratura e con due bagni, ad un prezzo al mq tra i 3300 e i 3500 euro al mq.

Assumo il valore medio dei suddetti come valore al mq: 3250 euro.



8.3.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 474.500,00.

Per quanto riguarda il fabbricato il Criterio di Stima adottato è il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età. La valutazione tiene conto inoltre di tutti gli elementi intrinseci (stato di conservazione e manutenzione, epoca della costruzione, etc...) ed estrinseci (ubicazione, servizi pubblici, etc...) influenti sulla stima finale.

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	146,00	€ 474.500,00	€ 474.500,00

8.4.4 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. € 23.725,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.998,00

Giudizio di comoda divisibilità: Attualmente non è facilmente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - 519 revoca atti soggetti a trascrizione	€ 235,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 564,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **448.742,00**



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

Indice di prestazione energetica: Classe F - EPI gle,nren 160,61 kWh/mq anno

Allegato 25 - APE [REDACTED]

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Attualmente non è facilmente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1) Atto di compravendita 2016;
- 2) Visura storico analitica;
- 3) Visura attuale per immobile;
- 4) Visura attuale per soggetto;
- 5) Estratto di mappa 1;
- 6) Estratto di mappa 2;
- 7) Planimetria Catastale;
- 8) Autorizzazione 1954;
- 9) Tav. Autorizzazione 1954;
- 10) Certificato di inizio e fine lavori;
- 11) Agibilità;
- 12) PdC 2015;;
- 13) PdC 2015 Tav. 1.4;
- 14) PdC 2015 Tav. 2.4;
- 15) PdC 2015 Tav. 3.4;;
- 16) PdC 2005 ascensore condominio;
- 17) Tavola 1 PdC 2005;
- 18) Tavola 2 PdC 2005;
- 19) riscontro a richiesta reperimento pratiche;
- 20) Condominio BILANCI VENEZIA LIDO;
- 21) Condominio CONVOCAZIONE ASS ORD;
- 22) Condominio [REDACTED];
- 23) Condominio Regolamento Venezia Lido;
- 24) Condominio Verbale assemblea;
- 25) APE [REDACTED];
- 26) Raccolta Fotografica;
- 27) Plan. catastali del 1957 di tutto l'edificio;
- 28) Schema difformità prospetto sud;
- 29) Schema difformità prospetto nord e sezione;



30) Schema difformità pianta piano quarto;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED]</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 28, particella 344, subalterno 3, indirizzo VIA ORSO PARTECIPAZIO n. 12, piano S1 - 1 - 4, Comune VENEZIA (L736) (VE), sezione censuaria 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 149 m2, rendita € Euro 924,85</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 448.742,00€

Data generazione:
26-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Cecilia Catacchio

