

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CentroMarca Banca –  
Credito Cooperativo di Treviso e Venezia soc. coop. per azioni**

contro:

N° Gen. Rep. **251/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - Negozio**  
**Lotto 002 - Appartamento piano primo**



**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Miggiani  
**Codice fiscale:** MGGLRT64A06L736C  
**Studio in:** Via della rinascita 35 - 30175 Venezia Marghera  
**Telefono:** +390417123476  
**Mobile:** +393355464368  
**Email:** a.miggiani@gmail.com  
**Pec:** alberto.miggiani@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Beni:** via Altinia 109 angolo via San Mattia 4 - Favaro Veneto - Venezia (VE) - 30173

**Descrizione generica:** Negozio e appartamento

**Identificativo Lotto:** 001 - Negozio

**Corpo negozio:** frazione: Favaro Veneto, via Altinia 109

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

### Gravami e Oneri

- **Ipoteca** giudiziale annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago-Venezia S.C. contro Importo ipoteca: € 65.000

- **Ipoteca** conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro ; Importo ipoteca: € 441.098,06; Importo capitale: € 220.549,03; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data

- **Pignoramento** a favore di CentroMarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso e Venezia soc. coop. per azioni contro A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data

**Stato immobile:** Libero

### Valore lotto 001:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 104.500,00**



**Identificativo Lotto:** 002 - Appartamento piano primo

**Corpo appartamento:** frazione: Favaro Veneto, via San Mattia 4 int. 1

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

**Note:**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago-Venezia S.C. contro Importo ipoteca: € 65.000

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a. contro Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Faotto Mario in data

- Ipoteca legale annotata a favore di Gest Line s.p.a. contro Importo ipoteca: € 128.182,06; Importo capitale: € 64.091,03; A rogito di Gest Line s.p.a. in data

- Pignoramento a favore di CentroMarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso e Venezia soc. coop. per azioni contro A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data

**Stato immobile: Libero**

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.500,00**



## Sommaro

Quesito	Descrizione	Pagina lotto 001	Pagina lotto 002
	Riassunto perizia	2	3
	Sommario	4	4
	Quesiti	4	4
1	<b>COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI</b>	6	13
2	<b>GENERALITA' DELL' ESECUTATO</b>	6	13
3	<b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI</b>	6	13
4	<b>REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA</b>	7	14
5	<b>STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA</b>	9	16
6	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	9	16
7	<b>SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO</b>	10	17
8	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA</b>	10	18
8 bis	<b>CLASSE ENERGETICA</b>	11	19
9	<b>VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA</b>	12	19
10	<b>ALLEGATI</b>	12	19
11	<b>L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO</b>	12	19
12	<b>SCHEMA PER ASTA</b>	12	19

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



**Bene in Venezia (VE)**  
**Località/Frazione Favaro Veneto**  
**via Altinia 109**

**Lotto: 001 – Negozio**

**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:**

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Zona residenziale in prossimità del Municipio di Favaro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 100 m

**Identificativo corpo:** negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Favaro Veneto, via Altinia 109

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Sede:

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 159, particella 953,  
subalterno 10, indirizzo via Altinia 109, piano T, comune Venezia, categoria C/1, classe 8,  
consistenza 56 mq, superficie 76 mq, rendita € 1.142,40

**Ulteriori informazioni:** Con variazione catastale per modifica identificativo per allineamento  
mappe in data 11 aprile 2007 prot. n. il mappale 806 sub. 10 si modifica in  
mappale 953 sub. 10.

**Confini:** Il mappale 953 confina a Nord 937; a Est con via Altinia, a Sud con il mappale 56 (via



San Mattia); a Ovest con il mappale 1054

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne (traslazione foro porta tra negozio e laboratorio)

Regularizzabili mediante: docfa (nuova scheda catastale)

Doc.fa. comprensiva di tributi di presentazione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio denominazione società

Regularizzabili mediante: voltura o rettifica catastale

voltura/rettifica catastale: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori: costruzione fabbricato in Favaro Veneto via Altinia, mapp. 56 (porzione) fg. 14

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/05/1959 al n. di prot.

Rilascio in data 30/12/1959 al n. di prot.

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori: Ampliamento corso lavori fabbricato uso magazzini Favaro V. mapp. 56/f fg.14

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 11/06/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 15/06/1960 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/03/1961 al n. di prot.

Numero pratica: 373

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori: variante interna panificio sito Favaro via Altinia n. 109

Presentazione in data 23/07/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 08/08/1990 al n. di prot.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne  
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria  
 CILA in sanatoria comprensiva di diritti di presentazione; sanzione amministrativa e parcella  
 professionista: € 3.000,00  
 Oneri Totali: € **3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	VPRG per la Terraferma
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905/2004 e DGRV n. 2141/2008. Approvata con Del. C.C. n. 122 del 05/09/2015 esecutiva dal 06/12/2015
<b>Zona omogenea:</b>	B3
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art. 8
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna  
 Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto negozio

Il negozio, non più in attività, era un panificio composto dai seguenti locali: area vendita con ampia vetrina su via Altinia; magazzino; laboratorio; spogliatoio; doccia; bagno.

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 109; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il negozio necessita di una manutenzione generale di tutti gli impianti

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: cancello pedonale condominiale
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: cancello carrabile condominiale
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>serrande</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle in graniglia di marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: zona ingresso; spogliatoio e bagno



Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: zona laboratorio; zona vendita e magazzino
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Idrico	condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	Sup. lorda di pavimento	126,00	1,00	126,00	€ 900,00
		<b>126,00</b>		<b>126,00</b>	

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** dal 20/05/2002 al 10/12/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 20/05/2002, ai nn. 119652;

**Titolare/Proprietario:** dal 10/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di variazione denominazione; registrato a Venezia, in data

**Identificativo corpo: negozio** - Negozi, botteghe [C1] sito in Venezia (VE), via Altinia 109

**Stati immobile: libero**

Note: I macchinari presenti (forno e impastatrice), presenti al momento del sopralluogo, verranno rimossi a cura dell'Esecutato, come riportato nel verbale Custode del 10/03/2023

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.  
 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.  
 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.  
 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago-Venezia S.C. contro  
 Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 55.263,55; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2017 ai nn. Iscritto/trascritto a



- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro \_\_\_\_\_ ; Importo ipoteca: € 441.098,06; Importo capitale: € 220.549,03; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 29/11/2021 ai nn. \_\_\_\_\_ ; Iscritto/trascritto a \_\_\_\_\_

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di CentroMarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso e Venezia soc. coop. per azioni contro \_\_\_\_\_  
A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 13/08/2022 ai nn. \_\_\_\_\_  
iscritto/trascritto a \_\_\_\_\_

**6.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

**6.3 Misure Penali:** Nessuna.

### Risposta al punto settimo del quesito

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

#### SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 378,13 per l'anno 2022; € 602,00 per l'anno 2023  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** /  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.553,40 (al 31/12/2022)  
**Millesimi di proprietà:** 321,22/1000  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** /  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /  
**Avvertenze ulteriori:** /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale “valori immobiliari dichiarati” del sito dell’Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)



**8.3.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	126,00	€ 900,00	€ 113.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.400,00
Valore complessivo intero			€ 113.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.400,00
Valore di stima			€ 113.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Convenzionale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
negozio	Negozi, botteghe [C1]	126,00	€ 113.400,00	€ 113.400,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -3.800,00
Redazione e deposito attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ -200,00
Rimborso forfettario spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (2021 e 2022)	€ -2.050,00
Arrotondamento	€ -131,51

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 419,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 2.299,49
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 3.012,49****8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 104.500,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: negozio****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Verifica effettuata presso il portale Ve.Net. della Regione Veneto

Si stima un costo di € 200,00 per redazione e deposito APE



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Documentazione fotografica  
 Estratto mappa, visura e planimetria catastale  
 Estratto PRG  
 Pratiche edilizie e abitabilità  
 Rilievo difformità riscontrate dal CTU  
 Ispezioni ipotecarie  
 Spese condominiali e millesimi

**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 IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Negozio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo negozio:</b> 1/1 di Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo negozio:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> , foglio 159, particella 953, subalterno 10, indirizzo via Altinia 109, piano T, comune Venezia, categoria C/1, classe 8, consistenza 56 mq, superficie 76 mq, rendita € 1.142,40
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>104.500,00€</b>

Venezia, 14 aprile 2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Miggiani**



Bene in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **Favaro Veneto**  
via San Mattia 4

**Lotto: 002 - Appartamento piano primo**

### 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:**

Note: seppure la residenza dell'esecutato coincida con l'appartamento sottoposto ad esecuzione, di fatto l'esecutato alloggia altrove.

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona residenziale in prossimità del Municipio di Favaro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 100 m

**Identificativo corpo:** appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Favaro Veneto, via San Mattia 4 int. 1

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 159, particella 953, subalterno 5, indirizzo via San Mattia, piano T-1, comune Venezia, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 81 mq, rendita € 309,87





amministrativa e parcella professionista: € 5.000,00 (importo stimato)

Oneri Totali: € **5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	VPRG per la Terraferma
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905/2004 e DGRV n. 2141/2008. Approvata con Del. C.C. n. 122 del 05/09/2015 esecutiva dal 06/12/2015
<b>Zona omogenea:</b>	B3
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art. 8
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto appartamento

L'appartamento posto al piano primo è così composto: ingresso (6,8 mq), camera matrimoniale (17,9 mq), bagno (4,8 mq), guardaroba (8,8 mq), ripostiglio (1,8 mq), disimpegno (1,6 mq), cucina-soggiorno (23,5 mq) con poggiolo (7,6 mq). Si affaccia a Nord su distacco scoperto altra unità, ad Est verso strada pubblica (via Altinia), a Sud in aderenza con altro appartamento, a Ovest su distacco scoperto condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è in buono stato, tranne l'intradosso del poggiolo ove è l'intonaco si è deteriorato

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: cancello pedonale condominiale
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: cancello carrabile condominiale
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: con vetrocamera
Infissi interni	tipologia: <b>varia (battente e scorrevole)</b> materiale: <b>vario (legno, vetro)</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la porta interna tra ingresso e soggiorno ha un pannello in vetro lavorato che si è crepato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>



Portone di ingresso	tipologia: <b>portoncino blindato</b> materiale: <b>legno tamburato con inserti in acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres ceramico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>comuni a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo e piastrelle in graniglia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: presente ma al momento del sopralluogo, ma il proprietario ha dichiarato l'intenzione di scollegarlo mantenendo comunque le predisposizioni
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda determinata con rilievo strumentale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	76,50	1,00	76,50	€ 1.200,00
Poggiolo	Sup. lorda di pavimento	7,60	0,25	1,90	€ 1.200,00
Magazzino piano terra	Sup. lorda di pavimento	4,90	0,25	1,23	€ 1.200,00
		<b>89,00</b>		<b>79.63</b>	

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** dal 12/06/1991 al 22/01/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Mestre, in data , ai nn. trascritto a , in data

Note: Con atto della Pretura Circondariale di Venezia in data 2 settembre 1991 e trascritto a Venezia il eniva trascritta la dichiarazione di accettazione di eredità col beneficio dell'inventario resa il 26 agosto 1991 dalla Sig.ra , la quale dichiarava di accettare col beneficio dell'inventario in qualità di tutore del minore l'eredità tutta relitta in morte di deceduta a Mestre il 12 giugno 1991, senza lasciare disposizioni di ultima volontà.

**Titolare/Proprietario:** dal 22/01/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 22/01/2004, ai nn. 124039/19476; trascritto a Venezia, in data , ai nn.

**Identificativo corpo: appartamento**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via San Mattia 4

**Stato immobile: Libero**

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene



**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.
- 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.
- 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago-Venezia S.C. contro  
Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 55.263,55; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2017 ai nn. Iscritto/trascritto a

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia s.p.a. contro  
; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Faotto Mario in data 22/01/2004 ai nn.

- Ipoteca legale annotata a favore di Gest Line s.p.a. contro ; Importo ipoteca: € 128.182,06; Importo capitale: € 64.091,03; A rogito di Gest Line s.p.a. in data 11/07/2005 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia in data

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di CentroMarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso e Venezia soc. coop. per azioni contro  
; A rogito di Unep - Corte D'Appello di Venezia in data 13/08/2022 ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

**6.3 Misure Penali:** Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

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

**SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 228,93 per l'anno 2022; € 392,45 per l'anno 2023

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.453,38 (al 31/12/2022)

**Millesimi di proprietà:** 134,70/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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



Avvertenze ulteriori: /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Sono stati acquisiti i valori di recenti compravendite tramite il portale “valori immobiliari dichiarati” del sito dell’Agenzia delle Entrate per zona, caratteristiche e dimensioni confrontandoli anche con le offerte di vendita in zona, determinando, come da tabella che si allega, il valore unitario.

**8.2. Fonti di informazione:**

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate Settore Territorio  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.immobiliare.it

**8.3. Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.556,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	76,50	€ 1.200,00	€ 91.800,00
Poggiolo	1,90	€ 1.200,00	€ 2.280,00
Magazzino pT	1,23	€ 1.200,00	€ 1.476,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.556,00
Valore complessivo intero			€ 95.556,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.556,00
Valore di stima			€ 95.556,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Convenzionale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	79,63	€ 95.556,00	€ 95.556,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -8.450,00
Redazione APE	€ -200,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute ultimo biennio (2021-2022)	€ -1.150,00
arrotondamento	€ -67,09

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 419,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 734,91

**Totale costi di cancellazione: € 1.482,91****8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.500,00**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: appartamento**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Verifica effettuata presso il portale Ve.Net. della Regione Veneto

Si stima un costo di € 200,00 per redazione e deposito APE

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Estratto mappa, visura e planimetria catastale

Estratto PRG

Pratiche edilizie e abitabilità

Rilievo difformità riscontrate dal CTU

Ispezioni ipotecarie

Spese condominiali e millesimi

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Appartamento piano primo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo appartamento:</b> 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo appartamento:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> , foglio 159, particella 953, subalterno 5, indirizzo via San Mattia, piano T-1, comune Venezia, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 81 mq, rendita € 309,87
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>84.500,00€</b>

Venezia, 14 aprile 2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Miggiani**

