

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile S.C.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **287/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Tania Vettore**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento piano secondo con magazzino al piano terra;

Lotto 002 - Garage al piano terra;



Esperto alla stima: Arch. Paolo Novaselich
Studio in: Via Eraclea 5/h - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0039.345.5397926
Email: pnovas@me.com
Pec: paolo.novaselich@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Beni: Via Ernesto Bonaiuti n.34 - Venezia (VE)

Descrizione generica del beni pignorati: trattasi di un **appartamento** al piano secondo con piccolo **magazzino** al piano terra facenti parte di un fabbricato di complessive 6 unità immobiliari oltre ai magazzini al piano terra.

Identificativo: Lotto 001 - Appartamento - Fg. 134 - Mapp. 2205 - Sub. 5

Ubicazione del bene: Via Ernesto Bonaiuti n.34 - Venezia (VE)

Descrizione generica: Appartamento di civile abitazione al piano secondo

Quota e tipologia del diritto ██████████ Piena proprietà per l'intero
C.F.: ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Gravami e Oneri:

- *Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. coop. contro ██████████ derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15/10/2021 rep. 2318 trascritto a Venezia il 21/03/2022 ai nn. 9162/1509; Importo ipoteca: € 331.000,00 - Importo capitale: € 331.280,84; - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

- *Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. coop. contro ██████████ in forza di verbale di pignoramento UNEP Venezia data 24/09/2022 rep. 4845 trascritto a Venezia il 18/10/2022 ai nn. 38389/27231; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

Valore lotto:

Valore della quota pignorata (pari all'intero) al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€. **81.000,00**



Identificativo: Lotto 002 - Garage - Fg. 134 - Mapp. 1633 - Sub. 28
Ubicazione del bene: Piazzetta della Pace n.4/5 - Venezia (VE)
Descrizione generica: Garage al piano terra – “Condominio Aurora”
Quota e tipologia del diritto [redacted] - Piena proprietà per l'intero
C.F.: [redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

Gravami e Oneri:

- *Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. coop. contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15/10/2021 rep. 2318 trascritto a Venezia il 21/03/2022 ai nn. 9162/1509; Importo ipoteca: € 331.000,00 - Importo capitale: € 331.280,84; - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

- *Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. coop. contro [redacted] in forza di verbale di pignoramento UNEP Venezia data 24/09/2022 rep. 4845 trascritto a Venezia il 18/10/2022 ai nn. 38389/27231; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

Valore lotto:

Valore della quota pignorata (pari all'intero) al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€. 15.000,00



Indice

Lotto 001

<i>Quesito n. 1</i>	<i>Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>Quesito n. 2</i>	<i>Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>Quesito n. 3</i>	<i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>Quesito n. 3.1.</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>Quesito n. 3.2.</i>	<i>Identificazione e regolarità catastale</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>Quesito n. 4</i>	<i>Regolarità urbanistica - descrizione</i>	<i>Pag. 10</i>
<i>Quesito n. 5</i>	<i>Stato di possesso, proprietà, provenienza</i>	<i>Pag. 12</i>
<i>Quesito n. 6</i>	<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>Pag. 13</i>
<i>Quesito n. 7</i>	<i>Spese di gestione e manutenzione – cause in corso</i>	<i>Pag. 13</i>
<i>Quesito n. 8</i>	<i>Valutazione dei beni</i>	<i>Pag. 13</i>
<i>Quesito n. 8 bis</i>	<i>Verifica classamento energetico</i>	<i>Pag. 15</i>
<i>Quesito n. 9</i>	<i>Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)</i>	<i>Pag. 15</i>
<i>Quesito n. 10</i>	<i>Elenco Allegati</i>	<i>Pag. 15</i>
<i>Quesito n. 11</i>	<i>I.V.A. ed imposta di registro</i>	<i>Pag. 15</i>
<i>Quesito n. 12</i>	<i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	<i>Pag. 15</i>

Lotto 002

<i>Quesito n. 1</i>	<i>Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.</i>	<i>Pag. 17</i>
<i>Quesito n. 2</i>	<i>Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale</i>	<i>Pag. 17</i>
<i>Quesito n. 3</i>	<i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari</i>	<i>Pag. 17</i>
<i>Quesito n. 3.1.</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Pag. 17</i>
<i>Quesito n. 3.2.</i>	<i>Identificazione e regolarità catastale</i>	<i>Pag. 17</i>



Quesito n. 4	<i>Regolarità urbanistica - descrizione</i>	<i>Pag.</i>	18
Quesito n. 5	<i>Stato di possesso, proprietà, provenienza</i>	<i>Pag.</i>	19
Quesito n. 6	<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>Pag.</i>	20
Quesito n. 7	<i>Spese di gestione e manutenzione – cause in corso</i>	<i>Pag.</i>	20
Quesito n. 8	<i>Valutazione dei beni</i>	<i>Pag.</i>	21
Quesito n. 8 bis	<i>Verifica classamento energetico</i>	<i>Pag.</i>	22
Quesito n. 9	<i>Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)</i>	<i>Pag.</i>	22
Quesito n. 10	<i>Elenco Allegati</i>	<i>Pag.</i>	22
Quesito n. 11	<i>I.V.A. ed imposta di registro</i>	<i>Pag.</i>	22
Quesito n. 12	<i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	<i>Pag.</i>	22



Premessa

Con ordinanza in data 21.04.2023, notificata a mezzo pec in pari data, il G.E. dott.ssa Tania Vettore nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo, con studio in San Donà di Piave (VE) via Eraclea n. 5/h, iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. 1750, Consulente Tecnico d'Ufficio, in sostituzione dell'arch. Zipponi Giovanni Matteo, per la redazione di rapporto di valutazione nell'esecuzione pendente avanti il Tribunale di Venezia n. 287/22 e precisamente:

- in data 21/04/2023, il sottoscritto C.T.U., veniva incaricato di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione 287/2022;
- in data 02/05/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava il giuramento telematico di rito;
- in data 04/05/2023, il sottoscritto C.T.U. presentava a mezzo mail, al Comune di Venezia, richiesta di accesso atti e titoli edilizi e contestualmente richiedeva copia del titolo di provenienza al notaio rogante;
- in data 11/05/2023, il sottoscritto C.T.U. effettuava accesso presso l'archivio atti del Comune di Venezia per acquisire documentazione edilizia;
- in data 26/05/2023, il sottoscritto C.T.U. effettuava accesso presso l'immobile pignorato procedendo all'ispezione dei luoghi e provvedendo ad un preciso rilievo diretto e fotografico degli stessi;
- successivamente, il sottoscritto C.T.U. procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari ed esperti in compravendite di beni similari;

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di rapporto di valutazione sui seguenti quesiti:

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;
- 8 b 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. 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.
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 30 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.*



Beni in **Venezia - Mestre (VE)**
Via Ernesto Bonaiuti civ. 34

Lotto 001 - Appartamento al piano secondo con magazzino al piano terra

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:

Stato civile:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Venezia - Mestre, località di terraferma del comune di Venezia, di cui rappresenta l'agglomerato urbano più popoloso. Il fabbricato pignorato è ubicato nelle vicinanze del centro storico, in una laterale di Via Miranese, in prossimità del palazzetto dello sport di Via Olimpia. La zona è prevalentemente residenziale con recenti interventi di ristrutturazione e riqualificazione. Negozi di prima necessità, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono tutti ubicati nel raggio massimo di 500 mt. (All. 1)

Si segnala che il Sig. [REDACTED] ai sensi dell'art. 817 del c.c., ha espressamente dichiarato, nell'atto di acquisto del Notaio Zorzi (All. 20), di voler destinare l'immobile identificato con il mappale 1633/28 (Lotto 002) a pertinenza dell'immobile mappale identificato con il mappale 2205/5 (Lotto 001).

Essendo il garage, identificato con il mappale 1633/28 (Lotto 002), parte di un diverso condominio ubicato a circa 150 mt. di distanza dall'appartamento (Lotto 001), il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di indicare, descrivere e valutare, le unità immobiliari pignorate come Lotto 001 (appartamento) e Lotto 002 (garage). In sede di vendita, il delegato, potrà optare per la vendita come lotto unico o come due lotti separati alla luce della opponibilità o meno del vincolo pertinenziale.

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE (All. 3):

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Ernesto Bonaiuti n. 34 - P. T-2 - appartamento di 4,5 vani

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] Piena proprietà per la quota di 1/1

C.F.: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Venezia – Via Ernesto Bonaiuti 34
Foglio 134 - Mappale 2205 - Sub. 5 - Piano T-2° - Cat. A/4 - Cl. 4 - Con. 4,5
Sup. - rendita €. 336,99



Intestati:

C.F.: [REDACTED] - piena proprietà per l'intero

Note: La scheda catastale (All. 4) dovrà essere aggiornata con la rappresentazione delle variazioni interne e delle superfici con un costo stimato di €. **500,00**

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica - Descrizione del bene - Consistenza

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 982/49 (All. 6)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
Rilascio in data 15/11/1949 al n. di prot. 15367
Abitabilità in data 01/08/1950 al n. di prot. 29824 (All. 7)
- Numero pratica: 1727/85 (All. 8)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
Per lavori: straordinaria manutenzione
Rilascio in data 16/09/1985
- Numero pratica: 21979/00 (All. 9)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L.47/85)
Per lavori: modifiche interne e forometriche – realizzazione magazzino al piano terra
Rilascio in data 17/02/2000 al n. di prot. 06694/21979/00

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito di rilievo diretto metrico e fotografico effettuato in data 26/05/2023 e successiva restituzione grafica (vedi allegato al sub. 16) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione di due pareti a divisione locale cucina;
- allargamento del foro di accesso al soggiorno;
- traslazione della parete a divisione bagno/cucina così da avere un bagno più largo ed una cucina più stretta;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia che dovrà essere ripristinata presentando una CILA in sanatoria per opere interne con un costo stimato, comprensivo di sanzioni ed onorari per il professionista incaricato pari a circa €. **3.000,00**

4.1.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	<i>Piano regolatore generale per la terraferma (All. 18)</i>
In forza della delibera:	<i>VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905/2004 e DGRV 2141/2008. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 05/09/2015</i>
Zona omogenea:	<i>B2.1 - zona territoriale omogenea di completamento</i>
Norme tecniche di attuazione:	<i>Nelle sottozone B2.1 sono ammessi gli interventi indicati nelle N.T.S.A. del P.R.G. per la Terraferma all'art. 8</i>

Note generali sulla conformità: P.A.T. In sede di conferenza decisoria del 30/09/2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia. Con delibera di Giunta della Provincia di Venezia n. 128 del 10/10/2014



è stata ratificata l'approvazione. A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT (rappresentate nelle tavole contenute in "Compatibilità PRG-PAT"), diventa il piano degli interventi (Art. 48 c.5bis L.R. 11/2004). La VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008, è stata aggiornata con gli strumenti urbanistici approvati al 08/08/2012.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare (A4)

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano secondo facente parte di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra e sei appartamenti, con la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, situato in Via Ernesto Bonaiuti 34, in prossimità della nuova fermata della linea ferroviaria Trieste-Venezia e nelle immediate vicinanze del Palazzetto dello Sport di via Olimpia.

L'unità oggetto di stima (identificante la porzione al secondo piano a destra salendo le scale) non dispone di garage né di posto auto ma di un piccolo magazzino al piano terra di circa 5 mq., e precisamente quello in angolo sud-est (chiaramente indicato nella scheda catastale) accessibile dallo scoperto comune con l'appartamento al piano primo lato sud/est.

Confini: l'appartamento prospetta su tre lati (nord, est e sud) e confina ad ovest con vano scala comune e proprietà di terzi mentre a nord, est e sud con prospetto su scoperto condominiale.

L'accesso al condominio avviene da via Bonaiuti attraverso un cancelletto pedonale che permette l'accesso allo scoperto condominiale ed al vano scale condominiale che distribuisce i sei appartamenti; l'area scoperta, completamente recintata, è in parte condominiale ed in parte di pertinenza delle unità al piano terra.

In corso di sopralluogo, effettuato il 26/05/2023, è stato effettuato un accurato rilievo metrico con restituzione grafica dell'immobile pignorato (All. n. 16).

Sulla scorta del rilievo effettuato l'unità oggetto di stima ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. mq. 60 così suddivisa: ingresso di mq. 4,80, cucina di mq. 18,80, soggiorno di mq. 18,00, bagno di mq. 6,46, camera di mq. 14,06; completa l'appartamento un terrazzo, con affaccio su via Bonaiuti, di mq. 2,95 ed un magazzino al piano terra di mq. 3,70.

I pavimenti sono stati rivestiti con listoni in laminato effetto legno, le pareti sono intonacate al civile ad eccezione del bagno e della cucina ove sono rivestite in piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno senza vetrocamera con oscuranti a battente in legno (vedi documentazione fotografica allegata al n. 24) e risalgono all'epoca della costruzione.

Gli impianti, elettrico ed idraulico, sono stati rimodulati e ristrutturati nel 2013, non sono state reperite le certificazioni degli stessi. Si segnala che il contatore del gas risulta ancora all'interno dell'abitazione sulla parete ad est, sopra al forno a microonde (vedi foto n. 17). Il costo per la messa a norma del contatore del gas che prevede la sua installazione all'esterno dell'abitazione con nuova linea gas esterna può essere stimato in circa €. 6.000,00.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca "Junkers" installata nel 2009 e posizionata in cucina.

Stato di manutenzione dell'appartamento: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione con finiture rinnovate nel 2013 fatta eccezione per i serramenti risalenti all'epoca della costruzione. Si evidenzia il pessimo stato del terrazzino con parapetto in disfacimento e pericolante.

Note: al fine della presente stima si dichiara che il funzionamento degli impianti è stato verificato "a vista" in quanto per una verifica tecnica specifica sono necessari tempi e costi ritenuti lunghi ed onerosi per la



procedura. L'esecutato ha comunque dichiarato il loro funzionamento; sarà comunque, onere e cura dell'aggiudicatario provvedere, ove il caso, alla puntuale verifica della conformità degli stessi alle vigenti norme.

L'APE, rilasciato in data 06/11/2013, con validità decennale, è prossimo alla scadenza (All. 21).

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

La consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 26/05/2023 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 16.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	S.L.P.	71,38	1,00	73,38
terrazzo	S.L.P.	3,36	0,25	0,84
magazzino	S.L.P.	5,40	0,25	1,35
		80,14		73,57

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza

Proprietario ante ventennio sino al 18/09/2009: [redacted] (per la quota di ½ ciascuno) in forza di atto privato tra vivi a rogito di Notaio Angelo Sandi del 05/10/1978 rep. 37992 trascritto a Venezia il 26/10/1978 ai nn. 16828/14198.

Proprietario: dal 18/09/2009 al 01/06/2013 [redacted] per successione in morte di [redacted], deceduta il [redacted] come da denuncia di successione del 03/10/2011 rep. 2973/9990 trascritta a Venezia il 07/12/2011 ai nn. 39210/25576. Beni caduti in successione: Fg. 134 Map. 2205 Sub. 5 (già Fg. 13/M. 2205/Sub. 5) per la quota di ½ di piena proprietà

In data 16/09/2011 ai nn. 30147/19381 risulta trascritta accettazione espressa dell'eredità in morte di [redacted]

Proprietario: dal 01/06/2013 al 27/11/2013 [redacted] (n. il [redacted]) (n. [redacted]) (r. [redacted]) per successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] come da denuncia di successione del [redacted] rep. 3334/9990 trascritta a Venezia il 30/10/2013 ai nn. 28585/19771.

Beni caduti in successione: Fg. 134 Map. 2205 Sub. 5 (già Fg. 13/M. 2205/Sub. 5) per la quota di ¼ di piena proprietà in capo a [redacted] e per la quota di ½ di piena proprietà in capo a [redacted]

In data 04/12/2013 ai nn. 31686/21989 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted]

Attuale Proprietario dal 27/11/2013 ad oggi: [redacted] contro [redacted] n. il [redacted] n. [redacted] (n. [redacted]) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Zorzi Cristina del 27/11/2013 rep. 3019/2542 trascritto a Venezia il 04/12/2013, ai nn. 31687/21990.

Stato di possesso:

Il compendio pignorato risulta occupato dal debitore esecutato.

Si segnala che il Sig. [redacted] ai sensi dell'art. 817 del c.c., ha espressamente dichiarato, nell'atto di acquisto del Notaio Zorzi di cui sopra (All. 20), di voler destinare l'immobile identificato con il mappale 1633/28 (Lotto 002) a pertinenza dell'immobile mappale identificato con il mappale 2205/5 (Lotto 001).



Risposta al sesto punto del quesito*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 27/06/2023***6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente**

Nessuno

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

- *Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. coop. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15/10/2021 rep. 2318 trascritto a Venezia il 21/03/2022 ai nn. 9162/1509; Importo ipoteca: € 331.000,00 - Importo capitale: € 331.280,84; - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

6.2.2 Pignoramenti:

- *Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. coop. contro [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento UNEP Venezia data 24/09/2022 rep. 4845 trascritto a Venezia il 18/10/2022 ai nn. 38389/27231; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

6.2.3 Altre trascrizioni:

- *Servitù descritta nell'atto di compravendita del Notaio Ugo Longo rep. 10006 del 29/01/1960 trascritto a Venezia il 12/02/1960 ai nn. 1702/1441 (All. 20)*

Risposta al settimo punto 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 insolte alla data della perizia:

Non vi è un amministratore dello stabile e non sono state reperite pezze giustificative di spese sostenute o da sostenere.

Risposta all'ottavo punto del quesito*Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati***8.1.1 Criterio di stima: superficie lorda****8.1.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Venezia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;
 Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

8.1.3 Valutazione corpi:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.



Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio) e per ultimo con il metodo dei comparabili come da standard IVS.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022 - Zona: E23 Suburbana/Mestre Centro

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500 - Valore di mercato max (€/mq): 1.800

Nota: i valori indicati dall'OMI sono riferiti ad immobili a destinazione residenziale in normale stato di conservazione; appare opportuno rilevare che l'immobile oggetto di stima necessita di alcuni interventi di manutenzione quali la sostituzione dei serramenti e la messa in sicurezza del terrazzino oltre ad opere di ridipintura e manutenzione generale con una spesa stimata in circa 400 euro per mq..

Stima: per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare in €/mq. 1.300,00.= l'immobile oggetto di stima.

Avremo pertanto:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione	71,38,00	1.300,00	
terrazzo	0,84	1.300,00	
magazzino	1,35	1.300,00	
Valore complessivo intero	73,57	1.300,00	€. 95.641,00
Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:			€. 4.782,05
Spese regolarizzazione catastale			€. 500,00
Spese regolarizzazione edilizia			€. 3.000,00
Spese regolarizzazione contatore gas			€. 6.000,00
Arrotondamento per difetto			€. 358,95
Valore della quota pignorata (pari a 1/1) al netto delle decurtazioni			€. 81.000,00

8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **81.000,00**

8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 1.950,40
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 294,00
Totale costi di cancellazione complessivo per entrambe i lotti:	€. 2.244,40



Risposta al quesito 8 bis*Verifica del classamento energetico***Attestazione Prestazione Energetica:** presente ma in scadenza il 06/11/2023 (All. 21)**Risposta al nono punto del quesito***Verifica della divisibilità del bene***Giudizio di comoda divisibilità:** non è divisibile**Risposta al decimo punto del quesito***Elenco Allegati*

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione dei lotti oggetto di stima (All. 1);
2. Estratto di mappa al N.C.E.U. (All. 2);
3. Visura per soggetto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia (All. 3);
4. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 134 – map. 2205 – sub. 5 (Lotto **001** - Appartamento) (All. 4);
5. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 134 – map. 1633 – sub. 28 (Lotto **002** - Garage) (All. 5);
6. Licenza Edilizia n. 982/49 del 15/11/1949 (Lotto **001** - Appartamento) (All. 6);
7. Dichiarazione di Abitabilità in data 11/08/1950 prot. 29842 (Lotto **001** - Appartamento) (All. 7);
8. Autorizzazione n. 1727/85 del 16/09/1985 per manutenzione straordinaria (Lotto **001** - (All. 8));
9. C.E. in san. n. 36694/21979 del 17/02/2000 per modifiche forometriche e op. int. (Lotto **001** (All. 9));
10. Elab. grafico allegato alla Sanatoria n. 36694/21979/00 del 17/02/2000 (Lotto **001** – (All. 10));
11. Licenza Edilizia n. 141/68 del 02/05/1968 (Lotto **002** - Garage) (All. 11);
12. Variante n. 1086/68 del 27/05/1969 (Lotto **002** - Garage) (All. 12);
13. Dichiarazione di Abitabilità in data 07/11/69 prot. 31017/1395 (Lotto **002** - Garage) (All. 13);
14. Licenza Edilizia n. 78/72 del 14/03/1973 per ampliamento fabbricato (Lotto **002** - Garage) (All. 14);
15. Elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 78/72 del 14/03/1973 (Lotto **002** - Garage) (All. 15);
16. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 02/12/2022 - (Lotto **001** - (All. 16));
17. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 02/12/2022 - (Lotto **002** - (All. 17));
18. Estratto di P.R.G. e N.T.A. (All. 18);
19. Estratto pendenze condominiali – Condominio "Aurora" - (Lotto **002** - Garage) (All. 19);
20. Copia atto di vendita Notaio Zorzi Cristina in Venezia rep. 3019 del 27/11/2013 - (All. 20);
21. Copia Attestato di Prestazione Energetica in data 06/11/2013 (Lotto **001** - (All. 21));
22. Verbale di cessione bonaria immobili in data 04/08/2014 - (Lotto **002** - Garage) (All. 22);
23. Sentenza di usucapione n.2500/2019 pubblicata il 28/11/2019 - (Lotto **002** - Garage) (All. 23);
24. Documentazione fotografica (All. 24).

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 non è soggetta ad iva**Risposta al dodicesimo punto del quesito***Schema identificativo dei beni da porre all'asta*

Lotto	Appartamento al piano secondo
Diritto reale staggito	piena proprietà
Quota di proprietà	piena proprietà di [REDACTED]
Identificativo catastale	Stato civile: [REDACTED] Comune di Venezia – Via E. Bonaiuti, 34



	Foglio 134 - Mappale 2205 - Sub. 5 - Piano t-1° - Cat. A/4 - Cl. 4 - Con. 4,5 Sup. - rendita €. 336,99 Intestati: [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - piena proprietà per la quota di 1/1
Valore	Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 81.000,00



Beni in Venezia - Mestre (VE)
Piazzetta della Pace civ. 5

Lotto 002 - Garage al piano terra

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:

Stato civile:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Venezia - Mestre, località di terraferma del comune di Venezia, di cui rappresenta l'agglomerato urbano più popoloso. Il fabbricato pignorato è ubicato nelle vicinanze del centro storico, in una laterale di Via Miranese, in prossimità del palazzetto dello sport di Via Olimpia. La zona è prevalentemente residenziale con recenti interventi di ristrutturazione e riqualificazione. Negozi di prima necessità, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono tutti ubicati nel raggio massimo di 500 mt. (All. 1)

Si segnala che il Sig. [redacted] ai sensi dell'art. 817 del c.c., ha espressamente dichiarato, nell'atto di acquisto del Notaio Zorzi (All. 20) di cui sopra, di voler destinare l'immobile identificato con il mappale 1633/28 (Lotto 002) a pertinenza dell'immobile mappale identificato con il mappale 2205/5 (Lotto 001). Essendo il garage, identificato con il mappale 1633/28 (Lotto 002), parte di un diverso condominio ubicato a circa 150 mt. di distanza dall'appartamento (Lotto 001), il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di indicare, descrivere e valutare, le unità immobiliari pignorate come Lotto 001 (appartamento) e Lotto 002 (garage). In sede di vendita, il delegato, potrà optare per la vendita come lotto unico o come due lotti separati alla luce della opponibilità o meno del vincolo pertinenziale.

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE (All. 3):

Garage [C/6] sito in Piazzetta della Pace n. 5 – Piano terra

Quota e tipologia del diritto: [redacted] - Piena proprietà per la quota di 1/1
C.F.: [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Venezia – Piazzetta della Pace 5
Foglio 134 - Mappale 1633 - Sub. 28 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 5 - Con. 14 m²
Sup. 18 m² - rendita €. 91,10



Intestati:

C.F.: [REDACTED] - piena proprietà per l'intero

Risposta al quarto punto del quesito*Regolarità urbanistica - Descrizione del bene - Consistenza***4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: 141/68 (All. 11)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
Rilascio in data 02/05/1968 al n. di prot. 03926
- Numero pratica: 1086/68 (All. 12)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante in corso lavori
Rilascio in data 27/05/1969
Abitabilità in data 07/11/1969 al n. di prot. 31017/1395 (All. 13)
- Numero pratica: 78/72 (All. 14)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: ampliamento fabbricato
Rilascio in data 14/03/1973 al n. di prot. 2688/72

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito di rilievo diretto metrico e fotografico effettuato in data 26/05/2023 e successiva restituzione grafica (vedi allegato al sub. 17) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il garage si allarga verso il fondo dello stesso; in prossimità dell'ingresso è stata rilevata una larghezza di 2.27 mt. mentre in prossimità della parete di fondo è stata rilevata una larghezza di mt. 2.55;

Non potendo procedere al rilievo dei garage adiacenti, il sottoscritto C.T.U. non è in grado di fare un rilievo dettagliato e di stabilire l'esatta distribuzione della pianta del piano terra.

Non sembra esserci un aumento di volume ma solo delle variazioni interne.

Si ritiene che la conformità edilizia potrà essere ripristinata presentando una CILA in sanatoria per opere interne con un costo stimato, comprensivo di sanzioni ed onorari per il professionista incaricato pari a circa €. 2.000,00

4.1.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	<i>Piano regolatore generale per la terraferma (All. 18)</i>
In forza della delibera:	<i>VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905/2004 e DGRV 2141/2008. Approvata con Delibera C.C. n. 122 del 05/09/2015</i>
Zona omogenea:	<i>B2.1 - zona territoriale omogenea di completamento</i>
Norme tecniche di attuazione:	<i>Nelle sottozone B2.1 sono ammessi gli interventi indicati nelle N.T.S.A. del P.R.G. per la Terraferma all'art. 8</i>

Note generali sulla conformità: P.A.T. In sede di conferenza decisoria del 30/09/2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia. Con delibera di Giunta della Provincia di Venezia n. 128 del 10/10/2014 è stata ratificata l'approvazione. A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT (rappresentate nelle tavole contenute in "Compatibilità



PRG-PAT"), diventa il piano degli interventi (Art. 48 c.5bis L.R. 11/2004). La VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008, è stata aggiornata con gli strumenti urbanistici approvati al 08/08/2012.

Descrizione: Garage (C/6)

Trattasi di garage ubicato al piano interrato del "Condominio Aurora" posto in prossimità del centro storico, in una laterale di Via Miranese, in prossimità del palazzetto dello sport di Via Olimpia; il pignoramento comprende le quote di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, uso e destinazione. L'ingresso al garage avviene da apposito accesso carraio che da accesso a tutti i garage del condominio.

L'unità oggetto di stima si trova al centro del prospetto sul lato est (vedi foto [All.24](#)).

Confini: ad est con scoperto comune, a nord, ovest e sud con proprietà di terzi.

Il garage ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. 16,00 senza alcuna partizione interna.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

La consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 26/05/2023 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al [sub. 17](#).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage h=2.17	S.L.P.	17,40	1,00	17,40

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza

Proprietario ante ventennio sino al 18/09/2009: [redacted] (per l'intero) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Calvani Giovanni del 16/12/1993 rep. 151844 trascritto a Venezia il 23/12/1993 ai nn. 24490/17343.

Proprietario: dal 18/09/2009 al 01/06/2013 [redacted], per successione in morte di [redacted] (nata a [redacted] deceduta il [redacted] come da denuncia di successione del 03/10/2011 rep. 2973/9990 trascritta a Venezia il 07/12/2011 ai nn. 39210/25576. Beni caduti in successione: Fg. 134 Map. 1633 Sub. 28 (già Fg. 13/M. 1633/Sub. 28) per l'intero. In data 16/09/2011 ai nn. 30147/19381 risulta trascritta accettazione espressa dell'eredità in morte di [redacted]

Proprietario: dal 01/06/2013 al 27/11/2013 [redacted] (n. il [redacted] (n. [redacted] (n. [redacted] per successione in morte di [redacted] nato a [redacted] deceduto il [redacted] come da denuncia di successione del 17/09/2013 rep. 3334/9990 trascritta a Venezia il 30/10/2013 ai nn. 28585/19771.

Beni caduti in successione: Fg. 134 Map. 1633 Sub. 28 (già Fg. 13/M. 1633/Sub. 28) per la quota di ¼ di piena proprietà in capo a [redacted] e per la quota di ½ di piena proprietà in capo a [redacted]

In data 04/12/2013 ai nn. 31686/21989 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted]

Attuale Proprietario dal 27/11/2013 ad oggi: [redacted] (nato a [redacted] contro [redacted] (n. il [redacted] (n. [redacted] (n. [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Zorzi Cristina del 27/11/2013 rep. 3019/2542 trascritto a Venezia il 04/12/2013, ai nn. 31687/21990.



Stato di possesso:

Il compendio pignorato risulta occupato dal debitore esecutato.

Si segnala che il Sig. [REDACTED] ai sensi dell'art. 817 del c.c., ha espressamente dichiarato, nell'atto di acquisto del Notaio Zorzi di cui sopra (All. 20), di voler destinare l'immobile identificato con il mappale 1633/28 (Lotto 002) a pertinenza dell'immobile mappale identificato con il mappale 2205/5 (Lotto 001).

Note:

Con atto di compravendita a rogito di Notaio Zorzi Cristina del 27/11/2013 rep. 3019/2542 l'esecutato acquistava anche il mappale 2415 (area urbana) scoperto comune pertinenziale della superficie complessiva di mq. 78 confinante ad ovest con mappale 2423, a nord con map. 444 e ad est con map. 1633. Con Verbale di cessione bonaria immobili in data 04/08/2014 (All. 22), trascritto a Venezia il 28/10/2014 ai nn.26606/19174 il suddetto mappale 2415 veniva ceduto alla Regione del Veneto per opere di pubblica utilità (All. 22).

Con sentenza di usucapione rep n.5102/2019 del 18/11/2019 (All. 23), trascritta a Venezia il 02/03/2020 ai nn. 6486/4454, il sig. [REDACTED] ed il "Condominio Aurora", oltre altri, divenivano proprietari per la quota di 1/36 ciascuno del terreno così censito al Catasto Terreni: Fig. 134, mappali 2491,2492 e 2418. Trattasi di porzione di scoperto sul lato nord-ovest di pertinenza condominiale. Non essendo oggetto di pignoramento i suddetti mappali, in sede di vendita, il delegato potrà, alla luce della opponibilità o meno del vincolo pertinenziale, valutare il trasferimento della quota in capo al sig. [REDACTED]

Risposta al sesto punto del quesito*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 27/06/2023***6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente**

Nessuno

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

- *Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. coop. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15/10/2021 rep. 2318 trascritto a Venezia il 21/03/2022 ai nn. 9162/1509; Importo ipoteca: € 331.000,00 - Importo capitale: € 331.280,84; - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

6.2.2 Pignoramenti:

- *Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile Soc. coop. contro [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento UNEP Venezia data 24/09/2022 rep. 4845 trascritto a Venezia il 18/10/2022 ai nn. 38389/27231; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima*

6.2.3 Altre trascrizioni:

nessuna

Risposta al settimo punto 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:

Come da comunicazione dell'amministratore del "Condominio Aurora", Dott.ssa [REDACTED] alla data del 26/06/2023 risulta la seguente situazione debitoria:

Gestione contabile 2022/2023 rata non pagate per complessivi euro 168,07 (All. 19)



Risposta all'ottavo punto del quesito*Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati***8.1.1 Criterio di stima:** superficie lorda**8.1.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

8.1.3 Valutazione corpi:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio) e per ultimo con il metodo dei comparabili come da standard IVS.

Stima: per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare a corpo l'immobile oggetto di stima.

Avremo pertanto:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage h=2.17	17,40	a corpo	
Valore complessivo intero	17,40	a corpo	€. 18.000,00
Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:			€. 900,00
Spese regolarizzazione edilizia			€. 2.000,00
Arrotondamento per difetto			€. 100,00
Valore della quota pignorata (pari a 1/1) al netto delle decurtazioni			€. 15.000,00

8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 15.000,00

8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 1.950,40
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 294,00
Totale costi di cancellazione complessivo per entrambe i lotti:	€. 2.244,40



Risposta al quesito 8 bis*Verifica del classamento energetico***Attestazione Prestazione Energetica:** non richiesta**Risposta al nono punto del quesito***Verifica della divisibilità del bene***Giudizio di comoda divisibilità:** non è divisibile**Risposta al decimo punto del quesito***Elenco Allegati*

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione dei lotti oggetto di stima (All. 1);
2. Estratto di mappa al N.C.E.U. (All. 2);
3. Visura per soggetto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia (All. 3);
4. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 134 – map. 2205 – sub. 5 (Lotto **001** - Appartamento) (All. 4);
5. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 134 – map. 1633 – sub. 28 (Lotto **002** - Garage) (All. 5);
6. Licenza Edilizia n. 982/49 del 15/11/1949 (Lotto **001** - Appartamento) (All. 6);
7. Dichiarazione di Abitabilità in data 11/08/1950 prot. 29842 (Lotto **001** - Appartamento) (All. 7);
8. Autorizzazione n. 1727/85 del 16/09/1985 per manutenzione straordinaria (Lotto **001** - (All. 8));
9. C.E. in san. n. 36694/21979 del 17/02/2000 per modifiche forometriche e op. int. (Lotto **001** (All. 9));
10. Elab. grafico allegato alla Sanatoria n. 36694/21979/00 del 17/02/2000 (Lotto **001** – (All. 10));
11. Licenza Edilizia n. 141/68 del 02/05/1968 (Lotto **002** - Garage) (All. 11);
12. Variante n. 1086/68 del 27/05/1969 (Lotto **002** - Garage) (All. 12);
13. Dichiarazione di Abitabilità in data 07/11/69 prot. 31017/1395 (Lotto **002** - Garage) (All. 13);
14. Licenza Edilizia n. 78/72 del 14/03/1973 per ampliamento fabbricato (Lotto **002** - Garage) (All. 14);
15. Elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 78/72 del 14/03/1973 (Lotto **002** - Garage) (All. 15);
16. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 02/12/2022 - (Lotto **001** - (All. 16));
17. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 02/12/2022 - (Lotto **002** - (All. 17));
18. Estratto di P.R.G. e N.T.A. (All. 18);
19. Estratto pendenze condominiali – Condominio "Aurora" - (Lotto **002** - Garage) (All. 19);
20. Copia atto di vendita Notaio Zorzi Cristina in Venezia rep. 3019 del 27/11/2013 - (All. 20);
21. Copia Attestato di Prestazione Energetica in data 06/11/2013 (Lotto **001** - (All. 21));
22. Verbale di cessione bonaria immobili in data 04/08/2014 - (Lotto **002** - Garage) (All. 22);
23. Sentenza di usucapione n.2500/2019 pubblicata il 28/11/2019 - (Lotto **002** - Garage) (All. 23);
24. Documentazione fotografica (All. 24).

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 non è soggetta ad iva**Risposta al dodicesimo punto del quesito***Schema identificativo dei beni da porre all'asta*

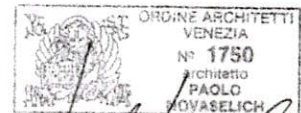
Lotto	Garage al piano terra
Diritto reale staggito	piena proprietà
Quota di proprietà	piena proprietà di ██████████
Identificativo catastale	Stato civile: ██████████ Comune di Venezia – Piazzetta della Pace 5



	Foglio 134 - Mappale 1633 - Sub. 28 - Piano t - Cat. C/6 - Cl. 5 - Con. 14 m ² Sup. 18 m ² - rendita €. 91,10	
	Intestati: [REDACTED]	
	C.F.: [REDACTED]	- piena proprietà per la quota di 1/1
Valore	Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 15.000,00

Data generazione: 27/06/2023

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Novaselich



Paolo Novaselich

