
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **124/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2022 ore 09:55

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto unico - appartamento al P 7°

Esperto alla stima: Arch. Marco Calzavara
Codice fiscale: CLZMRC59H22L736X
Studio in: Viale San Marco 49/c - 30173 Venezia Mestre
Telefono: 041940351
Fax: 041940351
Email: architettocalzavara@libero.it
Pec: marco.calzavara@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: C.so del Popolo,46 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Stima di un appartamento al piano settimo di un condominio a prevalente destinazione residenziale sito a Venezia Mestre C.so del Popolo,46.

Identificativo Lotto: unico - appartamento al P 7°

Corpo appartamento al piano settimo: Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, C.so del Popolo,46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: / - Residenza: - Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore. n in data contrae matrimonio con
nata a

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;

A rogito di notaio Candiani Francesco in data 14/07/2017 ai nn. 138185/42445;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/07/2017 ai nn. 24301/4171

- Ipoteca volontaria cancellata il 27/07/2017 a favore di contro per
1/2 di proprietà e (nata in) per 1/2 di proprietà;

Derivante da: Concessione di Mutuo; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

A rogito di Notaio Iaccarino Maria in data 06/11/2003 ai nn. 21490;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/11/2003 ai nn. 43722/9261;

Note: Comunicazione n. 3357 del 27/07/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/07/2017. Cancellazione totale eseguita in data 14/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- Pignoramento a favore di contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2022 ai nn. 15547/11092;

- Pignoramento a favore di contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 17/03/2022 ai nn. 8750/6248;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€73.157,00**

cui si trova:

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

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

Quesiti

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

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

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione 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.

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

Trattasi di un appartamento a destinazione residenziale sito a Venezia Mestre C.so del Popolo,46. L'appartamento, sito al piano settimo, è ricompreso in un condominio a prevalente destinazione residenziale con negozi al piano terra e direttamente prospiciente sul C.so del Popolo. La fabbrica originale risale al 1967. Il bene viene stimato come unico lotto di vendita.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
C.so del Popolo,46

Lotto: unico - appartamento al P 7°

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:

Codice fiscale:

Residenza: C.so del Popolo,46

Regime Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore:

in data

contrae matrimonio con

nata a

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il condominio ove è ricompreso l'appartamento oggetto di stima è sito in zona semicentrale di Mestre. La zona è servita dai servizi di mobilità pubblica e di primaria necessità.

Circa 15 anni fa la zona era pregiata ora, a causa del cambiamento sociale della città, riveste un ruolo meno importante.

Il condominio riporta le caratteristiche architettoniche tipiche dei palazzi costruiti nel dopoguerra sull'asse di C.so del Popolo ovvero un ampio portico al PT ed i negozi che si affacciano su di esso.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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: Venezia e la sua laguna.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Linea urbana bus ACTV 20 metri

Identificativo corpo: appartamento al piano settimo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, C.so del Popolo,46

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: in data contrae matrimonio con
nata a il

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: nato a il
foglio 139 ex 18, particella 1976, subalterno 31, scheda catastale prot.2648 del 16.10.1979,
indirizzo C.so del Popolo.46, interno 13, piano settimo, comune Venezia, sezione censuaria ME,
categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, superficie 76 mq. Totale escluse aree scoperte 74
mq., rendita € 718,49

Derivante da: Variazione territoriale del 25/6/2015 in atti dal 5/1/2016 proveniente dal
Comune di Venezia sez. Venezia L736Q trasferito al Comune di Venezia L736.

Confini: Il bene confina a sud con vano scala comune ed altra proprietà, a nord con altra
proprietà, ad est con muratura perimetrale prospiciente C.so del Popolo, ad ovest con
muratura perimetrale.

Irregolarità e Spese:

Non sono state riscontrate irregolarità rispetto alla planimetria catastale depositata a Venezia
con prot.2648 il 16.10.1979

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 374/65 e successive varianti.

Intestazione: poi intestato a
per cambio proprietà

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso i abitazioni-negozi ed uffici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/09/1966 al n. di prot. 10714

Abitabilità/agibilità in data 10.07.1968 al n. di prot.36624

Numero pratica: 713/67

Intestazione: Variante in Corso Lavori alla Licenza Edilizia prot. 10714

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante in corso lavori alla nuova costruzione fabbricato ad uso i abitazioni-negozi ed uffici

Oggetto: variante

Rilascio in data 24.11.1967 al n. di prot. 8-17767

Numero pratica: 2222

Intestazione:

Tipo pratica: Sanatoria per modifiche interne

Per lavori: Domanda di sanatoria modifiche interne

Oggetto: Sanatoria ai sensi L.47/85

Presentazione in data 06/12/1985 al n. di prot. 8/31776

Numero pratica: 27981

Intestazione: Sanatoria per ampliamento C.T. al PT e modifiche parti comuni

Tipo pratica: Sanatoria Edilizia

Per lavori: ampliamento C.T. al PT e modifiche parti comuni

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 12/10/1998 al n. di prot. 50665/27981/00

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Lo stato di fatto di fatto corrisponde alla Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 pratica n.2222 prot.8/31776 del 6.12.1985 a nome

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG della terraferma GRV n.738 del 24.3.2009 - Variante al PI app. con delib di CC n.45 del 2.4.2015, n.6 del 17.01.2011, n.209 del 01.09.2021
Zona omogenea:	ZTO B - sottozona B.1 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	art. 6-8-18-19-22-68 delle NTSA - L'edificio che insiste sul mappale è classificato nella VPRG per la terraferma come "escluso dalla densificazione".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto appartamento al piano settimo

Trattasi di un appartamento a destinazione residenziale ricompreso in un condominio sito a Venezia Mestre C.so del Popolo,46. La fabbrica originale del condominio risale al 1967.

Si accede all'appartamento tramite un vano scala interno comune, munito di ascensore.

L'appartamento è costituito da un'ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto. Dalla cucina si accede ad un terrazzino rivolto sul retro del condominio mentre dalla camera si accede ad un altro terrazzino rivolto su C.so del Popolo.

L'appartamento misura in totale mq. 78,00 commerciali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ Residenza: _____ Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: _____ in data _____ , contrae matrimonio con

nata a _____ il _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva commerciale di circa mq **78,00**

E' posto al piano: settimo

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int.13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, costruito 60 anni fa secondo le migliori tecniche edilizie di allora, è ancora in discrete condizioni di manutenzione. I materiali di finitura sono quelli originali così come gli infissi in legno e vetro. La muratura non riporta macchie di umidità o muffe ed i pavimenti, lastre di marmo in ingresso cucina e soggiorno, piastrelle di ceramica in bagno e listellini di parquet nella zona notte, risultano in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: interna servoscala: assente (serve solo l'ottavo piano con partenza dal pianerottolo settimo piano) è presente l'ascensore condizioni: buone
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio forato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro
-----------------	---

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso	sup reale netta	0	8,52	1,00	8,52	€ 1.250,00
Cucina	sup reale netta	0	9,35	1,00	9,35	€ 1.250,00
Soggiorno	sup reale netta	0	24,83	1,00	24,83	€ 1.250,00
Disimpegno	sup reale netta	0	4,33	1,00	4,33	€ 1.250,00
bagno	sup reale netta	0	4,89	1,00	4,89	€ 1.250,00
Camera matrimoniale	sup reale netta	0	14,92	1,00	14,92	€ 1.250,00
Muratura interna e perimetrale	sup reale netta	0	9,58	1,00	9,58	€ 1.250,00
terrazzini	sup reale netta	0	4,73	0,33	1,58	€ 1.250,00
			81,15		78,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: _____ nato a _____ il _____ dal 06/11/2003 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita rogito di _____ laccarino Maria, in data 06/11/2003, ai nn. 21489/3503; trascritto a Venezia _____, 11/2003, ai nn. 43712/27666.

Note: _____ compra il bene oggetto di esecuzione da _____ nato a _____ in regime di comunione dei beni

Identificativo corpo: appartamento al piano settimo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), C.so del Popolo,46

Occupato dal debitore e dai suoi familiari - considerato libero al decreto di trasferimento.

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 volontaria attiva a favore di _____ contro _____

Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00;
 Importo capitale: € 100.000,00 ;
 A rogito di notaio Candiani Francesco in data 14/07/2017 ai nn. 138185/42445;
 Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/07/2017 ai nn. 24301/4171

- Ipoteca volontaria cancellata il 27/07/2017 a favore di _____ contro _____
 per 1/2 di proprietà e _____ (nata in _____ per 1/2 di
 proprietà;

Derivante da: Concessione di Mutuo; Importo ipoteca: € 180.000,00;
 Importo capitale: € 120.000,00 ;
 A rogito di Notaio Iaccarino Maria in data 06/11/2003 ai nn. 21490;
 Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/11/2003 ai nn. 43722/9261 ;
Note: Comunicazione n. 3357 del 27/07/2017 di estinzione totale dell'obbligazione
 avvenuta in data 14/07/2017. **Cancellazione totale** eseguita in data 14/08/2017 (Art. 13,
 comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ O contro _____

Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2022 ai nn.
 15547/11092;

- Pignoramento a favore di _____ contro _____

Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Venezia in data 17/03/2022 ai nn.
 8750/6248;

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: 5.009,04 euro.

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: 14.558,38 euro.

Le spese condominiali scadute sono state fornite dall'amministratore DF Consulting srl Amministrazioni Immobiliari Via Mestrina, 85 30172 Venezia Mestre Tel: 041-970597 Fax: 041-5042431 mail: info@dfconsultingsrl.it e meglio evidenziate negli allegati alla presente relazione di CTU.

Millesimi di proprietà: 23,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sussiste la fattispecie

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso oltre la presente Esecuzione Immobiliare n. 124/22 Tribunale di Venezia

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Sintetico comparativo con parametri €/mq. commerciale tratto da compravendite di beni situati in zone limitrofe e delle medesime caratteristiche tipologiche e di vetustà.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mestre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA IMMOBILIARE STIMA Corso del Popolo 32 Mestre (VE) tel. 041 957431 info@agenziaestima.com;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro/mq. 1.250,00.

8.3. Valutazione corpi:

appartamento al piano settimo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.500,00.

sintetico-comparativo parametrica con comparazione dei valori OMI e quelli indicati da Agenzie Immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	8,52	€ 1.250,00	€ 10.650,00
Cucina	9,35	€ 1.250,00	€ 11.687,50
Soggiorno	24,83	€ 1.250,00	€ 31.037,50
Disimpegno	4,33	€ 1.250,00	€ 5.412,50
bagno	4,89	€ 1.250,00	€ 6.112,50
Camera matrimoniale	14,92	€ 1.250,00	€ 18.650,00
Muratura interna e perimetrale	9,58	€ 1.250,00	€ 11.975,00
terrazzini	1,58	€ 1.250,00	€ 1.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.500,00
Valore corpo			€ 97.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.500,00
Valore di stima			€ 97.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento al piano settimo	Abitazione di tipo civile [A2]	78,00	€ 97.500,00	€ 97.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.750,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 14.558,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non sussiste la fattispecie	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

appartamento al piano settimo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 73.157,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: appartamento al piano settimo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Le spese tecniche per l'ottenimento dell'APE ammontano ad €.150,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non sussiste la fattispecie

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato n. 1) - Cert. cumulativo anagrafe
- Allegato n. 2) - Estratto di matrimonio_
- Allegato n. 3) - copia del Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 4) - copia estratto di mappa Com. di Venezia F.139 mapp.1976
- Allegato n. 5) - Visura catastale storica
- Allegato n. 6) - planimetria catastale mapp.1976 sub.31
- Allegato n. 7) - Sanatoria edilizia L.47/85 pratica n.2222. prot.8/31776 del 6.12.85
- Allegato n. 8) - Dichiarazione di abitabilità del 10.07.1968
- Allegato n. 9) - elenco sintetico delle formalità
- Allegato n.10) - nota 43712/27666 del 19.11.2003 compravendita
- Allegato n.11) - Ispezione Ipotecaria RG 43722 del 19.11.03 mutuo estinto
- Allegato n.12) - Ispezione Ipotecaria RG 24301 del 21.07.2017 mutuo
- Allegato n.13) - Ispezione Ipotecaria RG 8750 del 17.3.22 pignoramento
- Allegato n.14) - Ispezione Ipotecaria RG 15547 del 5.5.22 pignoramento
- Allegato n.15) -tav.001 restituzione grafica rilievo del 28.6.22
- Allegato n.16) consuntivo 2021 previsione 2022
- Allegato n.17) -Situazione rate condominiali scadute
- Allegato n.18) -email DF Consulting 20.08.2022
- Allegato n.19) -rilievo fotografico

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Si tratta di venditore privato quindi la vendita è soggetta all'imposta di Registro da calcolare sul valore catastale con queste due varianti:

1-vendita privato-privato: per la prima casa, 2% del valore catastale, più le imposte catastale e ipotecaria che vanno versate in misura fissa pari 50€/cad (totale 100,00€). Complessivamente quindi il 2% del valore catastale più € 100,00. Per la seconda casa complessivamente il 9% del valore catastale più €. 100,00.

2-vendita privato-società: 9% del valore di vendita, più le imposte catastale e ipotecaria che vanno versate in misura fissa pari 50€/cad (totale 100,00€).

Complessivamente quindi il 9% del valore di vendita più € 100,00.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	unico - appartamento al P 7°
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo - appartamento al piano settimo: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo - appartamento al piano settimo: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : rato a il foglio 139 ex 18, particella 1976, subalterno 31, scheda catastale prot.2648 del 16.10.1979, indirizzo C.so del Popolo.46, interno 13, piano settimo, comune Venezia, sezione censuaria ME, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, superficie 76 mq. Totale escluse aree scoperte 74 mq., rendita € 718,49
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 73.157,00 euro

Data generazione:
03-09-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Calzavara



