
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **243/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 --- appartamento (corpo A) + garage (corpo B), 002 --- Appartamento (corpo A) + garage (corpo B)

Esperto alla stima: [REDACTED]
[REDACTED]

Partita IVA: 02230210276

Studio in: [REDACTED] Venezia

Telefono: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]



Riassunto Perizia

Bene: via Tevere 72 --- Mestre località Bissuola / Carpenedo --- Venezia (VE)

Identificativo Lotto: 001 --- appartamento (corpo A) + garage (corpo B)

Corpo A --- appartamento: frazione: Mestre località Bissuola / Carpenedo, via Tevere 72

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

--- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE --- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Autorità emittente CORTE D'APPELLO - UFFICIO UNEP in data ai nn. registrato a VENEZIA in data 01/08/2022 ai nn. 4111 iscritti-to/trascritto a Venezia in data [REDACTED];

--- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos SpA contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 com DPR 602/73; Importo ipoteca: € 212.549,12; Importo capitale: € 106.274,56; Registrato a Torino (TO) in data 12/08/2010 ai nn. 106499/113; [REDACTED]

--- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 2.705,68; Importo capitale: € 4.000,00; A rogito di Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI TREVISO in data 18/09/2014 ai nn. 880; Registrato a Treviso; [REDACTED]

--- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate --- Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 34.948,74; Importo capitale: € 69.897,48; A rogito di Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE --- RISCOSSIONE; Registrato a ROMA in data 06/09/2019 ai nn. 2618/11919; Iscritto/trascritto a Venezia [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Dè...



rivante da: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di [REDACTED]; Registrato a Lugo (RA) in data 30/04/2013 ai nn. 365320; Iscritto/trascritto a Venezia in [REDACTED]

Corpo B --- garage: frazione: Mestre località Bissuola / Carpenedo, via Tevere 72

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

--- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE --- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Autorità emittente CORTE D'APPELLO - UFFICIO UNEP in data ai nn. registrato a VENEZIA in data 01/08/2022 ai [REDACTED]

--- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos SpA contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 com DPR 602/73; Importo ipoteca: € 212.549,12; Importo capitale: € 106.274,56; Registrato a Torino (TO) in data 12/08/2010 ai nn. 106499/113; [REDACTED]

--- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 2.705,68; Importo capitale: € 4.000,00; A rogito di Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI TREVISO in data 18/09/2014 ai nn. 880; Registrato a Treviso; Iscritto/trascritto a Venezia in [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED]; Registrato a Lugo (RA) in data 30/04/2013 ai nn. 365320; Iscritto/trascritto a Venezia [REDACTED]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€163.126,20**



Bene: via Andrea Mantegna 7 ---Zelarino ---Venezia (VE)

Identificativo Lotto: 002 --- Appartamento (corpo A) + garage (corpo B)

Corpo A --- appartamento: frazione: Zelarino, via Andrea Mantegna 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Gravami e Oneri

--- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE --- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Autorità emittente CORTE D'APPELLO - UFFICIO UNEP in data ai nn. registrato a VENEZIA in data 01/08/2022 ai nn. 4111 iscritto/trascritto a Venezia in [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; A rogito di Notaio CANDIANI FRANCESCO in data 17/04/2007 ai nn. 113420/27033; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/05/2007 ai nn. 18644/4667

--- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos SpA contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 com DPR 602/73; Importo ipoteca: € 212.549,12; Importo capitale: € 106.274,56; Registrato a Torino (TO) in data 12/08/2010 ai nn. 106499/113; Iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio PALMIERI VINCENZO; Registrato a Lugo (RA) in data 30/04/2013 ai nn. 365320; Iscritto/trascritto a [REDACTED]



Corpo B ---garage: frazione: Zelarino, via Andrea Mantegna 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Gravami e Oneri

--- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE --- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Autorità emittente CORTE D'APPELLO - UFFICIO UNEP in data ai nn. registrato a VENEZIA in data 01/08/2022 ai nn. 4111 iscritti/trascritto a Venezia in [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 17/04/2007 ai nn. 113420/27033; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data [REDACTED]

--- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos SpA contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 com DPR 602/73; Importo ipoteca: € 212.549,12; Importo capitale: € 106.274,56; Registrato a Torino (TO) in data 12/08/2010 ai nn. 106499/113; Iscritto/trascritto a [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED]; Registrato a Lugo (RA) in data 30/04/2013 ai nn. 365320; Iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€81.955,20**



Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
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.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre località Bissuola / Carpenedo**
via Tevere 72

Lotto: 001 --- appartamento (corpo A) + garage (corpo B)

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni sono situati in una zona semi-centrale di Mestre, a est della città, ma molto prossima al centro cittadino. Via Tevere è una laterale di via Bissuola e l'edificio ove ubicate le due u.i. si affaccia direttamente sul lato sud del parco Albanese, anche detto della Bissuola. La zona, oltre ad essere caratterizzata dalla presenza del parco, uno dei più grandi e frequentati di Mestre, è a destinazione principalmente residenziale con la presenza di numerosi complessi scolastici. I servizi più prossimi, di carattere commerciale e terziario, si sviluppano lungo la via Bissuola. La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici.

Caratteristiche zona: semicentrale molto buona

Area urbanistica: mista residenziale / commerciale / terziario a traffico locale con parcheggi principalmente legati alla residenzialità.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: parco Albanese (detto della Bissuola).

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: numerose linee autobus 250 mt



Identificativo corpo: A --- appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Mestre località Bissuola / Carpenedo, via Tevere 72

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà' per 1/2

2. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà' per 1/2

foglio 136, particella 1813, subalterno 14, indirizzo VIA TEVERE n. 72, interno 9, piano 3, comune VENEZIA (L736) (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie Totale: 112 m2 Totale escluse aree scoperte: 110 m2, rendita € 820,29

Ulteriori informazioni: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1976, prot. n. 1270

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 142/2016)
Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ME/15 del comune di Venezia sezione Mestre

Confini: Il mappale 1813 confina a nord con il mappale 1845, a est con il mappale 1595, a sud e ad est con il mappale 1846

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale la parete che divide la camera più grande e la camera piccola centrale risulta leggermente traslata verso la camera più grande. Pur non costituendo la citata difformità una variazione della consistenza catastale, ritengo tuttavia che a garanzia della presenza della conformità catastale necessaria nei passaggi di proprietà, sia opportuna la presentazione della variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento scheda catastale (Docfa)

riaccatastamento: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B --- garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Mestre località Bissuola / Carpenedo, via Tevere 72

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto di:
Proprieta' per 1/2

2. [REDACTED] Diritto di:
Proprieta' per 1/2

foglio 136, particella 1813, subalterno 3, indirizzo VIA TEVERE n. 72, piano t, comune VENEZIA (L736) (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 20 m2, superficie Totale: 22 m2, rendita € Euro 177,66

Ulteriori informazioni: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1976, prot. n. 1276

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 Protocollo NSD n. Proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 142/2016)

Confini: Il mappale 1813 confina a nord con il mappale 1845, a est con il mappale 1595, a sud e ad est con il mappale 1846

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 833/72

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/10/1972 al n. di prot. 8/29180

Rilascio in data 07/03/1974 al n. di prot. 833/72

Abitabilità/agibilità in data 23/07/1976 al n. di prot. 28138

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porta di accesso alla camera da letto più piccola centrale risulta nello stato di fatto traslata. Ho rilevato inoltre una incongruenza nei disegni della Licenza Edilizia legittimante n. 833/72. Nella pianta del piano tipo è raffigurato il terrazzino del soggiorno. Nel disegno del prospetto sud-est i terrazzini, a tutti i piani, non sono presenti e le porte-finestre in relazione sono invece rappresentate come finestre. E' ad ogni modo evidente che i terrazzini e le porte-finestre siano stati costruiti, e in tal modo (con le stesse forme, tipologie e materiali di tutti gli altri presenti nell'immobile), al momento della costruzione dell'edificio. Pur ritenendo la sopra citata circostanza più un errore grafico che una difformità edilizia, tuttavia a regolarizzazione della stessa e della difformità relativa alla porta interna, si ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria (CILA o SCIA) da parte di tecnico abilitato, comprensivo dei costi professionali, degli oneri comunali e dell'oblazione: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B --- garage



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. --- Variante per la Terraferma
In forza della delibera:	Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	“Zona territoriale omogenea B --- sottozona B2 residenziale di completamento”
Norme tecniche di attuazione:	articoli 6-8-68 delle Norme Tecniche Speciali d Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. --- Variante al P.R.G. per la Terraferma, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1389/01 e n.2291/01.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	si rimanda per maggiori specifiche al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** A --- appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. --- Variante per la Terraferma
In forza della delibera:	Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	“Zona territoriale omogenea B --- sottozona B2 residenziale di completamento”
Norme tecniche di attuazione:	articoli 6-8-68 delle Norme Tecniche Speciali d Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. --- Variante al P.R.G. per la Terraferma, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1389/01 e n.2291/01.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	si rimanda per maggiori specifiche al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** B --- garage

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

L'u.i. in oggetto è costituita da un appartamento ubicato al piano terzo di un ampio condominio degli anni '70 con appartamenti ai piani e garage al piano terra.

L'edificio, dal lato di via Tevere, si affaccia sul Parco della Bissuola mentre la parte retrostante è anch'essa prospiciente un'ampia zona verde. L'appartamento in oggetto è ubicato sul fronte laterale e retrostante dell'edificio.

L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, cucina con terrazzino, soggiorno con terrazzino, due bagni e tre camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **123,00** di cui mq 115,00 di vani abitativi e mq 8,00 di terrazze

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1974-1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in stato conservativo generale molto buono. Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione (metà anni 70), pertanto l'appartamento risulta datato nella tipologia di finiture e dotazioni ma lo stato conservativo delle stesse è comunque ottimo.

I pavimenti sono in piastrelle di marmo in tutto l'appartamento ad eccezione di cucina e bagni dove sono in piastrelle ceramiche.

I serramenti sono in legno, non dotati di vetrocamera, e sono dotati di controfinestra in alluminio anodizzato. Il solo serramento del soggiorno è invece dotato di vetrocamera. Le finestre sono dotate di zanzariera.

L'u.i è dotata di portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto elettrico necessita di revisione ed eventuale adeguamento.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

E' presente un impianto di climatizzazione con unità esterna motocondensante posizionata nel terrazzino del soggiorno e un solo split interno collocato nel corridoio della zona notte.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani abitativi	sup reale lorda	0	115,00	1,00	115,00	€ 1.350,00
terrazze esclusive (comunicanti con i vani abitativi)	sup reale lorda	0	8,00	0,30	2,40	€ 1.350,00
			123,00		117,40	

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: 01 --- 2022

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.350

Valore di mercato max (€/mq): 1.500

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B --- garage

L'u.i. in oggetto è costituita da un garage ubicato al piano terra della palazzina. Il garage è prospiciente il fronte laterale dell'edificio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1974-1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato conservativo generale del garage è mediocre/sufficiente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	sup reale lorda	0	22,00	0,50	11,00	€ 1.350,00
			22,00		11,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimessa

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01 --- 2022

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.350

Valore di mercato max (€/mq): 1.500

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita --- a rogito di Notaio Carlo Vianini, in data 04/08/1976, ai nn. 18758; registrato a Venezia, in data , ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

Identificativo corpo: A --- appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Tevere 72 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: B --- garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Tevere 72 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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:

--- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE --- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Autorità emittente CORTE D'APPELLO --- UFFICIO UNEP in data ai nn. registrato a VENEZIA in data 01/08/2022 ai nn. 4111 iscritto/trascritto a Venezia in [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

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 legale annotata a favore di Equitalia Nomos SpA contro [REDACTED]; Derivante da: 0300 ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 com DPR 602/73; Importo ipoteca: € 212.549,12; Importo capitale: € 106.274,56 ; Registrato a Torino (TO) in data 12/08/2010 ai nn. 106499/113; [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

--- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 2.705,68; Importo capitale: € 4.000,00 ; A rogito di Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI TREVISO in data 18/09/2014 ai nn. 880; Registrato a Treviso; Iscritto/trascritto a Venezia in data [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

--- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate --- Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 34.948,74; Importo capitale: € 69.897,48 ; A rogito di Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE --- RISCOSSIONE; Registrato a ROMA in data 06/09/2019 ai nn. 2618/11919; [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento

--- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED]; Registrato a Lugo (RA) in data 30/04/2013 ai nn. 365320; [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1

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:

Identificativo corpo: A --- appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Tevere 72

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.186,37.

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: € 318,50. Rata di gennaio 2023. Le rate relative all'anno 2022 risultano pagate

Millesimi di proprietà: 43/1000 (appartamento + garage)

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: /

Identificativo corpo: B --- garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Tevere 72

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: compreso in corpo A (vedi sopra).

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: compreso in corpo A (vedi sopra).

Millesimi di proprietà: compreso in corpo A (vedi sopra)

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

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato è stata fatta una ricerca su avvenute compravendite, risalenti al 2021-2022, di immobili simili a quello oggetto di stima per categoria, caratteristiche e ubicati nella zona circostante. Sono stati analizzati 6 atti di compravendita che



potessero essere presi a comparazione, tutti relativi ad immobili di simili caratteristiche e ubicati su palazzine edificate verosimilmente con analoghe tipologie costruttive e nelle immediate vicinanze.

Sono state inoltre consultate, a riscontro, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative a immobili di carattere residenziale con stato conservativo simile all'immobile in oggetto.

Sono stati infine consultati gli annunci di vendita (asking price) di immobili di simili caratteristiche e nella stessa zona presso le Agenzie Immobiliari.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia terraferma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Anno 2022 --- Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/MESTRE SEMICENTRALE

Codice zona: E19

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1600	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2200	L
Abitazioni civili	Scadente	1100	1300	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	2000	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1500	L
Ville e villini	Ottimo	1750	2200	L
Ville e villini	Normale	1450	1700	L

Agenzie immobiliari consultate: Il Quadrifoglio Immobiliare, Idea Casa, Media Immobiliare, Open Immobiliare, Coldwell Banker Tre Archi, Deltanord.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi effettuate consultando tutte le fonti sopra citate, si è evinto che il valore di mercato medio per Abitazioni di tipo economico, come quella in oggetto, in stato conservativo Normale/Buono può ritenersi tra i 1.300 €/mq e i 1.400 €/mq.



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.490,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani abitativi	115,00	€ 1.350,00	€ 155.250,00
terrazze escluse (comunicanti con i vani abitativi)	2,40	€ 1.350,00	€ 3.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.490,00
Valore corpo			€ 158.490,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.490,00
Valore di stima			€ 158.490,00

B --- garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	11,00	€ 1.350,00	€ 14.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.850,00
Valore corpo			€ 14.850,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.850,00
Valore di stima			€ 14.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A --- appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	117,40	€ 158.490,00	€ 158.490,00
B --- garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,00	€ 14.850,00	€ 14.850,00
totale			€ 173.340,00	€ 173.340,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 3.466,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00
acquisizione Attestato di Prestazione Energetica	€ 300,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

A – appartamento

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca --- Conc.amministrativa/riscossione	€ 443,00

A – appartamento + B --- garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca --- Legale	€ 961,00
Iscrizione di ipoteca --- Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole --- Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca --- Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 2.027,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 163.126,20**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A --- appartamento Attestazione

Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: B --- garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

I beni costituiscono una sola quota che è in capo a [REDACTED] i quali ne detengono ½ di piena proprietà ciascuno.

Giudizio di comoda divisibilità: Le u.i. oggetto di stima non si prestano ad ipotesi di divisione

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALL 1 EI 243 2022 incarico e giuramento

ALL 2 EI 243 2022 certificato ipotecario

ALL 3 EI 243 2022 doc anagrafici

ALL 4 EI 243 2022 Agenzia Entrate

ALL 5 EI 243 2022 doc catastali LOTTO 1

ALL 6 EI 243 2022 doc catastali LOTTO 2

ALL 7 EI 243 2022 doc edilizi LOTTO 1



ALL 8 EI 243 2022 doc edilizi LOTTO 2
 ALL 9 EI 243 2022 CDU fg 136 mapp 1813 LOTTO 1
 ALL 10 EI 243 2022 CDU fg 118 mapp 594 LOTTO 2
 ALL 11 EI 243 2022 ispezioni ipotecarie
 ALL 12 EI 243 2022 doc condominiali LOTTO 1
 ALL 13 EI 243 2022 rel foto EI 243 2022 LOTTO 1
 ALL 14 EI 243 2022 rel foto EI 243 2022 LOTTO 2

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Gli esecutati risultano essere persone fisiche e pertanto si ritiene che la vendita sia soggetta a sola imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 --- appartamento (corpo A) + garage (corpo B)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A --- appartamento: 1/2 [REDACTED] --- Piena proprietà 1/2 d [REDACTED] --- Piena proprietà</p> <p>Corpo B --- garage: 1/2 di [REDACTED] --- Piena proprietà 1/2 d [REDACTED] --- Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A --- appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> 1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2</p> <p>2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 foglio 136, particella 1813, subalterno 14, indirizzo VIA TEVERE n. 72, interno 9, piano 3, comune VENEZIA (L736) (VE), categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie Totale: 112 m2 Totale escluse aree scoperte: 110 m2, rendita € 820,29</p> <p>Corpo B --- garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> 1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2</p> <p>2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 foglio 136, particella 1813, subalterno 3, indirizzo VIA TEVERE n. 72, piano t, comune VENEZIA (L736) (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 20 m2, superficie Totale: 22 m2, rendita € 177,66</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 163.126,20€



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Zelarino**
via Andrea Mantegna 7

Lotto: 002 --- Appartamento (corpo A) + garage (corpo B)

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni sono situati nel centro di Zelarino. Via Andrea Mantegna è una laterale di via Castellana, la strada principale che attraversa il centro abitato. La zona è a destinazione principalmente residenziale con la presenza di tutti i servizi commerciali e terziari propri di un centro abitato locale. La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici che la collegano facilmente a Mestre e Venezia.

Caratteristiche zona: periferica buona

Area urbanistica: mista residenziale / commerciale / terziario a traffico locale con parcheggi principalmente legati alla residenzialità.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Ospedale dell'Angelo, Zona Commerciale .

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: linea extraurbana autobus 5E (Mestre-Noale) 50 mt, linea extraurbana autobus 6E (Mestre-Scrozzè) 50 mt, linea urbana autobus 80 (Venezia-Martellago) 50 mt



Identificativo corpo: A --- appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Zelarino, via Andrea Mantegna 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Note: L'usufruttuaria [REDACTED] che deteneva l'usufrutto per la quota di 1/1, è deceduta in data [REDACTED]. Si è così ricomposto il diritto di piena proprietà, per la relativa quota, degli esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto di:
Usufrutto per 1/1
2. [REDACTED] Diritto di:
Nuda proprietà'
3. [REDACTED] Diritto di: Nuda
proprietà

foglio 118, particella 594, subalterno 6, indirizzo VIA ANDREA MANTEGNA n. 7, piano 2, comune VENEZIA (L736) (VE), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2, rendita € 247,90

Ulteriori informazioni: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1963, prot. n. 3732

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 155/2016) Annotazioni: GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE --- proviene per variazione territoriale dal foglio ZE/10 del comune di Venezia sezione Mestre

Confini: Il mappale 594 confina a nord est con il mappale 1603, a sud est con i mappali 854 e 853, a sud ovest con il mappale 529 e a nord ovest con via Mantegna (mappale 522)

Note: L'intestazione riportata è quella registrata in atti. [REDACTED] per il diritto di usufrutto, è deceduta in data [REDACTED]

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel vano cucina non sono presenti i due tratti di tramezza a delimitare l'angolo cottura. La citata difformità non comporta una variazione della consistenza catastale. Ritengo tuttavia che a garanzia della presenza della conformità catastale necessaria nei passaggi di proprietà, sia opportuna la presentazione della variazione catastale.



Regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento scheda catastale (Docfa)
riaccatastamento : € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B --- garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Zelarino, via Andrea Mantegna 7

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Note: [REDACTED], che deteneva l'usufrutto per la quota di 1/1, è deceduta in data [REDACTED]. Si è così ricomposto il diritto di piena proprietà, per la relativa quota, degli eseguiti.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto di:
Usufrutto per 1/1

2. [REDACTED] Diritto di:
Nuda proprietà'

3. [REDACTED] Diritto di: Nuda
proprietà'

foglio 118, particella 594, subalterno 10, indirizzo VIA ANDREA MANTEGNA n. 7, piano T,
comune VENEZIA (L736) (VE), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 m2, superficie Totale: 16
m2, rendita € 72,51

Ulteriori informazioni: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1963, prot. n.
4031

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente
dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n.
155/2016) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ZE/10 del comune di
Venezia sezione Mestre

Confini: Il mappale 594 confina a nord est con il mappale 1603, a sud est con i mappali 854 e



853, a sud ovest con il mappale 529 e a nord ovest con via Mantegna (mappale 522)

Note: L'intestazione riportata è quella registrata in atti. L'intestatario [REDACTED] per il diritto di usufrutto, è deceduta in data [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 266/62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione fabbricato in Zelarino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/1962 al n. di prot. 3208

Rilascio in data 23/02/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/04/1963 al n. di prot. 17508

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel vano cucina non sono presenti i due tratti di tramezza a delimitare l'angolo cottura. La parete che separa le due camere da letto tra loro, allo stato attuale risulta traslata di circa 20 cm. Tale lieve difformità non inficia i parametri urbanistici delle due stanze.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia di sanatoria

oneri professionali per la predisposizione di pratica di sanatoria da parte di tecnico abilitato

comprensivi di oneri comunali e sanzione amministrativa per le opere in difformità: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B --- garage



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. --- Variante per la Terraferma
In forza della delibera:	Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	“Zona territoriale omogenea B --- sottozona B3 residenziale di completamento”
Norme tecniche di attuazione:	articoli 6-8-68 delle Norme Tecniche Speciali d Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. --- Variante al P.R.G. per la Terraferma, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1389/01 e n.2291/01.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	si rimanda per maggiori specifiche al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** A --- appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. --- Variante per la Terraferma
In forza della delibera:	Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea:	“Zona territoriale omogenea B --- sottozona B3 residenziale di completamento”
Norme tecniche di attuazione:	articoli 6-8-68 delle Norme Tecniche Speciali d Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. --- Variante al P.R.G. per la Terraferma, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto n. 1389/01 e n.2291/01.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	si rimanda per maggiori specifiche al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Note sulla conformità:

Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B --- garage



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

L'u.i. in oggetto è costituita da un appartamento ubicato al piano secondo di una palazzina edificata negli anni '60 e composta da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra destinato ai garage. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, bagno e due camere da letto, di cui una matrimoniale e una singola. La zona giorno è affacciata su via Mantegna mentre le camere sono nella parte retrostante. Via Mantegna è una strada prettamente residenziale caratterizzata prevalentemente da abitazioni a uno o due piani.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **69,00** di cui mq 65,00 di vani abitativi e mq 4,00 di terrazza

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1963-1964

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in uno stato conservativo generale discreto. Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione (anni 60) e pare non abbiano subito restauri nè ammodernamenti. Pertanto l'appartamento risulta datato nella tipologia di finiture e dotazioni ma lo stato conservativo è comunque discreto.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in tutto l'appartamento ad eccezione della camera matrimoniale che è in parquet.

I serramenti sono in legno e sono dotati di vetrocamera e di controfinestra in alluminio anch'essa dotata di vetrocamera.

L'u.i. è dotata di portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto elettrico necessita di revisione ed eventuale adeguamento.

E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo; la caldaia è vetusta.

E' presente un impianto di climatizzazione con unità esterna motocondensante posizionata nel terrazzino e un solo split interno collocato nel vano d'ingresso.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani abitativi	sup reale lorda	0	65,00	1,00	65,00	€ 1.200,00
terrazza esclusiva (comunicante con i vani abitativi)	sup reale lorda	0	4,00	0,30	1,20	€ 1.200,00
			69,00		66,20	

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: 01 -- 2022 Zona:

Zelarino Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B --- garage

L'u.i. in oggetto è costituita da un garage ubicato al piano terra di una palazzina edificata negli anni '60 e composta da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra destinato ai garage. Il garage è prospiciente via Andrea Mantegna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1963-1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato conservativo generale del garage è buono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa	sup reale lorda	0	16,00	0,50	8,00	€ 1.200,00
			16,00		8,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 --- 2022



Zona: Zelarino Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 di diritto di nuda proprietà, [REDACTED] per 1/2 di diritto di nuda proprietà, [REDACTED] per 1/1 di usufrutto vitalizio **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita --- a rogito di Notaio [REDACTED] in data in data 26/02/1982, ai nn. ; registrato a Spinea (VE), in data 26/02/1982, ai nn. 11961; trascritto a VENEZIA, in data [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

Identificativo corpo: A --- appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via Andrea Mantegna 7 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: B --- garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Andrea Mantegna 7 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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:**

--- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE --- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Autorità emittente CORTE D'APPELLO --- UFFICIO UNEP in data ai nn. registrato a VENEZIA in data 01/08/2022 ai nn. 4111 iscritto/trascritto a Venezia in [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

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 annotata a favore di [REDACTED],
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; A rogito di
[REDACTED] in data 17/04/2007 ai nn. 113420/27033;
Iscritto/[REDACTED]
Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

--- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos SpA [REDACTED]; Derivante
da: 0300 ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine
ex art.50 com DPR 602/73; Importo ipoteca: € 212.549,12; Importo capitale: €
106.274,56 ; Registrato a Torino (TO) in data 12/08/2010 ai nn. 106499/113;
[REDACTED]
Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

--- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca:
€ 50.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di Notaio PALMIERI VINCENZO;
Registrato a Lugo (RA) in data 30/04/2013 ai nn. 365320; Iscritto/[REDACTED]
[REDACTED]
Dati precedenti relativi ai corpi: A --- appartamento e B --- garage

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1

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:

Identificativo corpo: A --- appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via Andrea Mantegna 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: all'esito del sopralluogo dove si è constatato non esservi apposta targa alcuna relativa all'amministrazione condominiale e avendo appreso verbalmente dall'esecutato in quell'occasione che non vi è condominio costituito, l'ammontare delle spese condominiali non sono acquisibili.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: non essendoci condominio costituito, ho verbalmente appreso dall'esecutato che non risultano esserci millesimi.

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: /

Identificativo corpo: B --- garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Andrea Mantegna 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: all'esito del sopralluogo dove si è constatato non esservi apposta targa alcuna relativa all'amministrazione condominiale e avendo appreso verbalmente dall'esecutato in quell'occasione che non vi è condominio costituito, l'ammontare delle spese condominiali non sono acquisibili.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: non essendoci condominio costituito, ho verbalmente appreso dall'esecutato che non risultano esserci millesimi.

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

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato è stata fatta una ricerca su avvenute compravendite, risalenti agli ultimi due anni (2021-2022) di immobili simili a quello oggetto di stima per categoria, caratteristiche e ubicati nella zona circostante. Sono stati analizzati quattro



atti di compravendita che potessero essere presi a comparazione, tre dei quali assolutamente significativi in quanto aventi per oggetto unità immobiliari ubicate nella stessa palazzina. Due atti hanno ciascuno per oggetto appartamento + garage che corrispondono esattamente a quello oggetto di stima. Il terzo ha per oggetto solamente un garage, di metratura leggermente più ampia. Sono state inoltre consultate, a riscontro, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative a immobili di carattere residenziale con stato conservativo simile all'immobile in oggetto.

Sono stati infine consultati gli annunci di vendita di immobili di simili caratteristiche e nella stessa zona presso le Agenzie Immobiliari.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia terraferma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Anno 2022 --- Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/ZELARINO CENTRO

Codice zona: E22

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	900	1200	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1950	L
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L

Agenzie immobiliari consultate: Agenzia d'Affari Immobiliari Spazio di [REDACTED]
Comprocasa S.r.l.s., Casapiù sas;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi effettuate consultando tutte le fonti sopra citate, si è evinto che il valore di mercato medio per Abitazioni di tipo economico, come quella in oggetto, in stato conservativo Discreto/Normale può ritenersi tra i 1.100 €/mq e i 1.200 €/mq.



8.3.3 Valutazione corpi:**A --- appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani abitativi	65,00	€ 1.200,00	€ 78.000,00
terrazza esclusiva (comunicante con i vani abitativi)	1,20	€ 1.200,00	€ 1.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.440,00
Valore corpo			€ 79.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.440,00
Valore di stima			€ 79.440,00

B --- garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	8,00	€ 1.200,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.600,00
Valore corpo			€ 9.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.600,00
Valore di stima			€ 9.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A --- appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	66,20	€ 79.440,00	€ 79.440,00
B --- garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	8,00	€ 9.600,00	€ 9.600,00
totale			€ 89.040,00	€ 89.040,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.780,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00
acquisizione Attestato di Prestazione Energetica	€ 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	



A – appartamento + B --- garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca --- Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca --- Legale	€ 540,00
Iscrizione di ipoteca --- Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole --- Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 904,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 81.955,20**

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A --- appartamento Attestazione**

Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: B --- garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

I beni costituiscono una sola quota che è in capo a [REDACTED], i quali ne detengono ½ di piena proprietà ciascuno.

Giudizio di comoda divisibilità: Le u.i. oggetto di stima non si prestano ad ipotesi di divisione

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- ALL 1 EI 243 2022 incarico e giuramento
- ALL 2 EI 243 2022 certificato ipotecario
- ALL 3 EI 243 2022 doc anagrafici
- ALL 4 EI 243 2022 Agenzia Entrate
- ALL 5 EI 243 2022 doc catastali LOTTO 1
- ALL 6 EI 243 2022 doc catastali LOTTO 2
- ALL 7 EI 243 2022 doc edilizi LOTTO 1
- ALL 8 EI 243 2022 doc edilizi LOTTO 2
- ALL 9 EI 243 2022 CDU fg 136 mapp 1813 LOTTO 1
- ALL 10 EI 243 2022 CDU fg 118 mapp 594 LOTTO 2
- ALL 11 EI 243 2022 ispezioni ipotecarie
- ALL 12 EI 243 2022 doc condominiali LOTTO 1
- ALL 13 EI 243 2022 rel foto EI 243 2022 LOTTO 1
- ALL 14 EI 243 2022 rel foto EI 243 2022 LOTTO 2



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Gli esecutati risultano essere persone fisiche e pertanto si ritiene che la vendita sia soggetta a sola imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 --- Appartamento (corpo A) + garage (corpo B)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A -- appartamento: 1/2 di [REDACTED] -- Piena proprietà 1/2 d [REDACTED] -- Piena proprietà</p> <p>Corpo B -- garage: 1/2 di [REDACTED] -- Piena proprietà 1/2 d [REDACTED] -- Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A -- appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> 1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1</p> <p>2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Nuda proprieta'</p> <p>3. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Nuda proprieta', foglio 118, particella 594, subalterno 6, indirizzo VIA ANDREA MANTEGNA n. 7, piano 2, comune VENEZIA (L736) (VE), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2, rendita € 247,90</p> <p>Corpo B -- garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> 1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1</p> <p>2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Nuda proprieta'</p> <p>3. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Nuda proprieta', foglio 118, particella 594, subalterno 10, indirizzo VIA ANDREA MANTEGNA n. 7, piano T, comune VENEZIA (L736) (VE), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 m2, superficie Totale: 16 m2, rendita € 72,51</p> <p>NB: L'intestazione riportata è quella attualmente registrata in atti a Catasto. L'usufruttuaria [REDACTED], che deteneva l'usufrutto per la quota di 1/1, è deceduta in data [REDACTED]. Si è così ricomposto il diritto di piena proprietà, per la relativa quota, degli esecutati.</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 81.955,20€

Data generazione:
02-02-2023 10:02

L'Esperto alla stima
Ing. Carlo Gallina

