

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]  
**DoValue S.p.a**

contro:

N° Gen. Rep. **201/2019 - 119/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2020 ore 10:15

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

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

**Lotto 001 - Edificio unifamiliare**

**Esperto alla stima:** Arch. Davide Zanella  
**Codice fiscale:** ZNLDVD64B25I908I  
**Partita IVA:** 02534570276  
**Studio in:** Dorsoduro 1249 - 30123 Venezia  
**Telefono:** 0415228011  
**Fax:** 0415224903  
**Email:** d.zanella@archiworld.it  
**Pec:** davide.zanella@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Erizzo n.14/b - Lido - Venezia (VE) - 30126

**Descrizione generica:** L'immobile è costituito da una villa con giardino sita al Lido di Venezia adiacente al Viale Santa Maria Elisabetta il principale itinerario turistico fornito di tutti i servizi a carattere commerciale e direzionale del quartiere.

**Identificativo Lotto:** 001 - Edificio unifamiliare

**Corpo A:** frazione: Lido, Via Erizzo n.14/b

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [ ] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] - Residenza: [ ] - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: unione

1/2 di [ ] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: unione

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [ ]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/05/2019 ai nn. 3240/19 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/06/2019 ai nn. 19170/13335;

- Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [ ]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/04/2021 ai nn. 1504/21 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/05/2021 ai nn. 12841/17749;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA contro [ ]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; [ ]

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA contro [ ]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 97.000,00; Importo capitale: € 145.500,00; [ ]

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 798.947,07**



## 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 insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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 Lido**  
**Via Erizzo n.14/b**

**Lotto: 001 - Edificio unifamiliare**

**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:**

Stato Civile: sposato

- Stato Civile: sposata

- Regime Patrimoniale: unione

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è costituito da una villa con giardino sita al Lido di Venezia adiacente al Viale Santa Maria Elisabetta, principale itinerario turistico fornito di tutti i servizi a carattere commerciale e direzionale del quartiere.

**Caratteristiche zona:** in centro storico esclusiva

**Area urbanistica:** turistico-residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** /

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale di Venezia.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione bus e vaporetti 400 m, Servizio ferry boat 1,2 km.

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Lido, Via Erizzo n.14/b



**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [ ] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] - Stato Civile: sposato - Regime

Patrimoniale: unione

1/2 di [ ] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] - Stato Civile: sposata - Regime

Patrimoniale: unione

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [ ], foglio 25, particella 241, indirizzo via Erizzo 14/B, comune VENEZIA, sezione censuaria URBANA, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,5, superficie 215 , rendita € 2.571,90

Derivante da: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferimento al comune di Venezia L736. (n.76/2016)

Confini: L'immobile è sito in uno scoperto esclusivo che confina a Nord con via Erizzo, ad est con i l mappali 135 e 84, a sud con i mappali 214 e 243, a ovest con i mappali 133 e 242, il mappale 242 costituisce servitu di passaggio.

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata accatastata la sopraelevazione del piano 2, oggetto di concessione e la modifica interna del piano terra relativa alla demolizione di un muro divisorio tra ingresso e soggiorno.

variazione catastale : € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1986/PG 054510

Intestazione: [ ]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 86/054510



Numero pratica: 1996/6190

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e sopraelevazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/06/1996 al n. di prot. 1996/74632

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 1998/7350

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento intonaco esterno e tetto

Presentazione in data 18/06/1998 al n. di prot. 98/78809

Rilascio in data 26/08/1998 al n. di prot.

Numero pratica: 1996/7977

Intestazione:

Tipo pratica: ASSEVERAZIONE EDILIZIA

Per lavori: rifacimento pavimentazione e modifica interna con demolizione muro divisorio

Presentazione in data 11/04/1996 al n. di prot. 1996/89068

Rilascio in data 11/07/1996

Numero pratica: 2001/8759

Intestazione:

Tipo pratica: RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: ristrutturazione e sopraelevazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2001 al n. di prot. 1996/74632

Rilascio in data 22/02/2002 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:**

**le opere che fanno riferimento alla concessione edilizia 1996/6190 rinnovata nel 2001, non sono state terminate. Il piano sottotetto presenta uno stato delle opere al grezzo, è stata realizzata la struttura della sopraelevazione, la copertura in legno, sono assenti i tamponamenti esterni e le finiture.**

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le opere di sopraelevazione non sono state terminate.

Regolarizzabili mediante:

rinnovo concessione edilizia per i lavori non eseguiti e per le variazioni in corso d'opera, con richiesta di abitabilità: € 5.000,00

Oneri Totali: **€5.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**



**note: Le opere relative alla concessione edilizia del 1996 e rinnovate nel 2001 non sono state terminate, pertanto la concessione risulta scaduta e necessita di nuova autorizzazione per il completamento delle opere e per le variazioni in corso d'opera.**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione in villini [A7]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	VARIANTE AL P.R.G. per l'isoal del Lido, D.G.R.V. n.1848 del 23.06.2000
<b>Zona omogenea:</b>	B0 - Novecentesca di pregio
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	art 48, 82, 46, 47. scheda 20 e art. 39. E' ammesso il recupero del sottotetto a fini abitativi. Mappale Compreso nella delimitazione del centro abitato. Interessato da Vincolo paesaggistico e da Rischio Archeologico, da Vincolo sismico, Vincoli si navigazione. Classe acustica IV - aree di intensa attività umana
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

##### Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

l'immobile è costituito da un edificio unifamiliare con giardino esclusivo risalente al 1939 ed è collocato nell'insediamento storico del Lido di Venezia strutturato sul gran Viale. Il fabbricato su due piani è stato realizzato con una struttura portante in muratura e solai in laterocemento in seguito ristrutturato e





ampliato con la costruzione di un ulteriore piano.

La villa è accessibile da via Erizzo dove è situato l'ingresso principale alla proprietà, esiste anche un ingresso secondario sempre pedonale sul Gran Viale Santa Maria Elisabetta tramite un percorso comune a servizio della unità abitative circostanti. Una pavimentazione in porfido conduce dall'ingresso solo pedonale di via Erizzo all'abitazione, dove attraverso una loggia si accede al piano terra.

Da un disimpegno di circa 7 mq con annesso piccolo bagno, si accede alla sala pranzo-soggiorno di circa mq 42 esposta a nord e ovest, alla quale è connessa la cucina di circa mq 16 con affaccio a sud, e tramite disimpegno la lavanderia-stireria di 6 mq con piccolo bagno.

Dal soggiorno una scala rivestita in legno conduce al piano primo dove tramite il vano scala si accede alla veranda di circa 11 mq esposta ad est e sud, e tramite disimpegno ai locali abitabili. Il piano primo è composta da una stanza adibita a studio di circa mq 9 con affaccio a est, da una camera da letto di circa mq 23 finestrata a nord e ovest con annesso bagno finestrato di circa mq 6, da una camera di circa 13 mq esposta ad ovest, da una camera di circa 9 mq affacciata sul fronte sud, e da un bagno di circa 5 mq finestrato.

Tutti i locali sono tinteggiati e presentano pavimentazione in parquet nella zona giorno e nelle stanze del piano primo, piastrelle ceramiche nella cucina e locali di servizio, bagni con rivestimenti in pietra. Gli infissi in legno sono muniti di vetrocamera e tapparelle in alluminio, tutte le finiture sono di buona qualità e presentano uno stato manutentivo buono. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento mediante caldaia a metano. Il giardino ha una estensione di circa 358 mq è presenta alberi ad alto fusto, a ridosso dell'abitazione lato est è collocato un locale ad uso magazzino di circa 3 mq. E' stata riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato di fatto relativamente alla mancanza di una parete divisoria tra ingresso e soggiorno.

Il tetto dell'abitazione è stato modificato in funzione di un progetto di ampliamento mediante sopraelevazione di un piano per ricavare un'ulteriore superficie abitativa di circa mq 34 adibita a camera con bagno, le opere risultano ancora in fase di realizzazione a seguito del rinnovo della concessione del 2001 è stato completata la copertura mentre le opere murarie sono al grezzo ,inoltre non è presente la scala di accesso al sottotetto .

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [ ] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: unione

1/2 di [ ] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: unione

### Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **280 mq di residenza e 358 mq di giardino**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,0

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta esternamente uno stato manutentivo buono, le facciate presentano un cappotto termoisolante, sono intonacate con rifinitura tipo marmorino , gli infissi sono in legno con tapparelle metalliche, pluviali e grondaie sono in rame.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenza piano terra	sup lorda di pavimento	0	111,00	1,00	111,00	€ 4.200,00
residenza piano 1	sup lorda di pavimento	0	101,00	1,00	101,00	€ 4.200,00
residenza piano secondo al grezzo	sup lorda di pavimento	0	42,00	0,50	21,00	€4.200,00
veranda	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,30	3,90	€ 4.200,00
magazzino	sup lorda di pavimento	0	4,00	0,25	1,00	€ 4.200,00
giardino	sup lorda di pavimento	0	358,00	0,10	35,80	€ 4.200,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0	70,00	0,15	10,50	€ 4.200,00
			<b>699,00</b>		<b>284,20</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

E' stato applicato un valore pari ad € 4200,00/mq in considerazione della quotazione rilevata nel mercato immobiliare e della media dei parametri di zona 3.500,00 - 4.800,00 attribuito a ville e villini in stato ottimo .



## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [ ] dal 27/01/1972 al 30/06/1988 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [ ], in data 27/01/1972, ai nn. 27968; registrato a MESTRE, in data 16/02/1972, ai nn. 446; trascritto il 15/02/72 a VENEZIA, in data , ai nn. 2640/2121.

**Titolare/Proprietario:** [ ] dal 30/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [ ], in data 30/06/1988, ai nn. 13306/4648; registrato a VENEZIA, in data 18/07/1988, ai nn. 1242/1; trascritto a VENEZIA, in data 15/07/1988, ai nn. 15187/10776.

### Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE), Via Erizzo n.14/b **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:

- Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [ ]  
[ ] Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/04/2021 ai nn. 1504/21 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/05/2021 ai nn. 12841/17749;

#### 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 BANCA POPOLARE FRIULADRIA contro [ ]  
[ ]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; A rogito di



Notaio [ ] in data 06/07/2007 ai nn. 49989/20586; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 11/07/2007 ai nn. 29036/7557

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA contro [ ]  
[ ]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 97.000,00; Importo capitale: € 145.500,00 ; A rogito di [ ] in data 28/03/2019 ai nn. 3452/2720; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 05/04/2019 ai nn. 11603/1932

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [ ]  
[ ]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 20/05/2019 ai nn. 3240/19 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/06/2019 ai nn. 19170/13335;.

#### 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:** NO

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** / NO

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** / NO

**Avvertenze ulteriori:** /la proprietà gode di una servitù di passaggio sul mappale 242

Cause in corso presso il Tribunale civile di Venezia:

--RG n.4773/2019, Appalto: altre ipotesi ex art.1655e ss. cc, parte principale LUX 2015 S.R.L.;



**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 Criterio di stima:**

Metodologia estimativa basata sulla valutazione dei beni immobili in base al più probabile valore di mercato degli stessi, applicando il procedimento di stima sintetico.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di VENEZIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare 2 semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3.500,00 - 4.800,00 Ville e villini stato ottimo;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Venezia, portale delle offerte immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 949.421,26.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza piano terra	111,00	€ 4.200,00	€ 466.200,00
residenza piano 1	101,00	€ 4.200,00	€ 424.200,00
residenza piano secondo al grezzo	21,00	€ 4.200,00	€ 88.200,00
veranda	3,90	€ 4.200,00	€ 16.380,00
magazzino	1,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00
giardino	35,80	€ 4.200,00	€ 150.360,00
terrazza	10,50	€ 4.200,00	€ 44.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.193.640,00
vetustà detrazione del 18.00%			€ -214.855,20
manca di accesso carraio detrazione del 3.00%			€ -29.363,54
Valore corpo			€ 949.421,26
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 949.421,26
Valore complessivo diritto e quota			€ 949.421,26
Valore di stima			€ 949.421,26

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	284,20	€ 949.421,26	€ 949.421,26

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 142.413,19
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.800,00

Giudizio di comoda divisibilità:

la divisione dell'immobile comporta ingenti modifiche alla distribuzione dell'immobile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.094,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 579,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 2.261,00****Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 798.947,07****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A****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

**Valore diritti e quota**

Giudizio di comoda divisibilità: la divisione dell'immobile comporta ingenti modifiche alla distribuzione



**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

1. Rilievo fotografico
2. Rilievo edilizio
3. Certificato di residenza – stato civile [REDACTED]
4. Certificato di residenza – stato civile [REDACTED]
5. Estratto di matrimonio
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Estratto di mappa ed elaborato planimetrico Fg. 25 particella 241
8. Visura e planimetria catastale Fg. 25 particella 241
9. Rinnovo concessione edilizia 2001/8759
10. Atto di compravendita 30\_06\_1988
11. Ispezione ipotecaria 28\_02\_2022

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Edificio unifamiliare
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà, 1/2 [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED], foglio 25, particella 241, indirizzo via Erizzo 14/B, comune VENEZIA, sezione censuaria URBANA, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,5, superficie 215 , rendita € 2.571,90
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 798.947,07</b>

Data generazione: 24-03-2022 16:11

L'Esperto alla stima  
Arch. Davide Zanella





**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E. Dott.ssa TANIA VETTORE**

**N° Gen. Rep. 201/2019 - 119/2021**

**Oggetto: precisazione al punto 4.1 della perizia di stima**

Il sottoscritto arch. Davide Zanella in qualità di esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 201/2019 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] riunita con l'esecuzione immobiliare n. 119/2021 DoValue S.p.a contro [REDACTED], in merito alla perizia di stima dell'immobile sito in Venezia via Erizzo 14/B, individuato al catasto al foglio 25, particella 241, precisa quanto segue.

**Al punto 4.1 - Pratiche edilizie, il condono edilizio legge 47/85 n° 1986/PG 054510 intestato alla DITTA [REDACTED] presentato in data 30/09/1986 al n. di prot. 86/054510 è stato concesso in data 19.02.1999.**

**Per tale pratica edilizia non risulta presente la richiesta di abitabilità** dei locali oggetto di condono consistenti in :

piano terra - cucina, lavanderia, 2 wc;

piano primo - veranda, 2 bagni, 2 camere.

Con osservanza

Venezia, 28/04/2022

arch. Davide Zanella



