

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **94/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2022

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

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

Lotto 001 **A**  
Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4346,  
Lotto 002 **A**  
Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4354  
e magazzino al piano terra San Marco 4353B

**Esperto alla stima:** Arch. Antonella Celegon  
**Codice fiscale:** CLGNNL65T63L736M  
**Studio in:** Via G. Verdi 133 - 30171 Mestre  
**Telefono:** 0415040775  
**Cell.:** 3683307202  
**Email:** antocele@libero.it  
**Pec:** antonella.celegon@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** San Marco 4346, 4354, 4353B - Venezia (VE) - 30124

**Descrizione generica:** Trattasi di due abitazioni al piano primo e un magazzino al piano terra

**Identificativo Lotto:** 001 - Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4346

**Corpo Abitazione:** Venezia, San Marco 4346

### Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/1 : ██████████ proprietà per 1/2 e Matterazzo Roberto proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Coop. Società Coop. contro ██████████  
██████████; Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12000/8521; Riguarda il Lotto 1 e il Lotto 2.

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro ██████████  
██████████, ██████████; Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda il Lotto 1, il Lotto 2 ed altri immobili non oggetto della presente perizia..

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon Venezia contro ██████████  
██████████; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo <sup>capitale</sup> ipoteca: € 400.000,00; Importo <sup>capitale</sup> capitale: € 800.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/07/2009 ai nn. 23172/4987; Note: Riguarda il Lotto 1; Durata 20 anni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro ██████████  
██████████; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Riguarda gli immobili del Lotto 1, del Lotto 2 ed altri immobili non oggetto della presente perizia.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo soc. contro ██████████  
██████████; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75.889,31; Importo capitale: € 114.000,00; Iscritto a Venezia in data 31/01/2022 ai nn. 2719/435; Note: Riguarda il Lotto 1 e il Lotto 2.

### Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€734.500,00**



**Identificativo Lotto:** 002 - Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4354 e magazzino al piano terra, Venezia, San Marco 4353B

**Corpo Abitazione e magazzino:** Venezia, San Marco 4354, 4353B

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà 1/1 : ██████████ proprietà per 1/2 e Matterazzo Roberto proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Coop. Società Coop. contro ██████████  
██████████ Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12000/8521; Riguarda il Lotto 1 e il Lotto 2.

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro ██████████  
██████████ contro ██████████ Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda il Lotto 1, il Lotto 2 ed altri immobili non oggetto della presente perizia..

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon Venezia contro ██████████  
██████████ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 530.000,00; Importo capitale: € 1.060.000,00; Iscritto a Venezia in data 05/02/2010 ai nn. 4326/884; Note: Riguarda il Lotto 2; Durata 20 anni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro ██████████  
██████████; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Riguarda gli immobili del Lotto 1, del Lotto 2 ed altri immobili non oggetto della presente perizia.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo soc. contro ██████████  
██████████ Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75.889,31; Importo capitale: € 114.000,00; Iscritto a Venezia in data 31/01/2022 ai nn. 2719/435; Note: Riguarda il Lotto 1 e il Lotto 2.

**Valore lotto:**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€763.750,00**

## Sommario

### LOTTO 001

- Risposta al primo punto del quesito, pag. 7
- Risposta al secondo punto del quesito, pag. 7
- Risposta al terzo punto del quesito, pag. 7
- Risposta al quarto punto del quesito, pag.8
- Risposta al quinto punto del quesito, pag. 10
- Risposta al sesto punto del quesito, pag. 11
- Risposta al settimo punto del quesito, pag. 12
- Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 13
- Risposta al nono punto del quesito, pag. 14
- Risposta al decimo punto del quesito, pag. 15
- Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 15
- Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 15

### LOTTO 002

- Risposta al primo punto del quesito, pag. 16
- Risposta al secondo punto del quesito, pag. 16
- Risposta al terzo punto del quesito, pag. 16
- Risposta al quarto punto del quesito, pag. 18
- Risposta al quinto punto del quesito, pag. 20
- Risposta al sesto punto del quesito, pag. 21
- Risposta al settimo punto del quesito, pag. 22
- Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 23
- Risposta al nono punto del quesito, pag. 25
- Risposta al decimo punto del quesito, pag. 25
- Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 25
- Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 25

**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 esplicitando 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)

Lotto 001 Venezia, San Marco 4346,  
Lotto 002 Venezia, San Marco 4354, 4353B

### Lotto: 001 - Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4346

#### 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

Esecutati: (cfr. Allegato 1)

[REDACTED] proprietà quota di 1/2, [REDACTED] Nato a [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] proprietà quota di 1/2, [REDACTED]  
beni. Nato a [REDACTED]  
separazione dei beni. Residente a [REDACTED]

#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione sita al piano primo con accesso tramite scala comune da Corte Coppo - San Marco 4346. Trattasi di zona in centro storico a Venezia, zona San Marco. L'abitazione è composta da ingresso, - soggiorno/cucina, camera, - camera, salotto, bagno, - camera e bagno.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale

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

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i principali servizi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** Venezia centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** tutti i principali servizi

**Identificativo corpo:** Abitazione.

Abitazione sita in Venezia, San Marco 4346.





Per lavori: lievi modifiche interne: tamponamento foro porta tra cucina e soggiorno, destinando quest'ultimo a soggiorno con cottura e la cucina a camera, modulazione ingresso, lievi traslazioni fori porta e uti

NOTE: Dichiarazione di fine lavori PG/2010/0009816 del 12.01.2010.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo del 04.07.2022 corrisponde con quanto graficamente rappresentato nella tavola allegata al permesso di Costruire 2009/332324.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

#### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione

Trattasi di abitazione al piano primo con accesso da vano scale comune. Dal vano di ingresso si accede a sinistra in un soggiorno con zona cottura, dal soggiorno si accede ad una camera; a destra dell'ingresso si accede ad un ripostiglio nel quale si trova anche la caldaia, un piccolo disimpegno che immette ad un bagno, un salotto con zona cottura ed una camera; dall'ingresso, si accede anche ad un altro disimpegno che immette in un bagno ed una camera.

L'unità è completamente restaurata, i pavimenti sono in parquet, le pareti sono rivestite in tessuto. Il soffitto è con travi a vista. I serramenti interni sono laccati così come gli arredi. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno. Il riscaldamento è autonomo con termosifoni in ogni stanza. Vi è anche l'impianto di aria condizionata in tutta l'abitazione.

#### 1. Quota e tipologia del diritto: quota 1/1 proprietà

##### Comproprietari:

[REDACTED] proprietà quota di 1/2. Nato a [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] proprietà quota di 1/2, [REDACTED]  
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: San Marco 4346;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto si presenta in stato di manutenzione sufficiente.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per l'abitazione è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento		113,00	1,00	113,00	€ 6.500,00
			<b>113,00</b>		<b>113,00</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 4)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 25/11/1987 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 15/12/1987, ai nn. 25701/18654.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/05/2006 al 19/06/2007 . In forza di certificato denuncia successione; trascritto a Venezia, in data 12/07/2006, ai nn. 31166/17889; e in forza di accettazione tacita di eredità trascritta a Venezia in data 30/06/2007 ai nn. 27493/15828

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 19/06/2007 al 12/07/2007 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 30/06/2007, ai nn. 27492/15827.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] quota di 1/3, Silvia Rutka, quota di 1/3, [REDACTED] quota di 1/3 dal 12/07/2007 al 25/06/2009 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 08/08/2007, ai nn. 34220/19975.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] quota di 1/2, [REDACTED] quota di 1/2, dal 25/06/2009 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 01/07/2009, ai nn. 23171/14214.

**Identificativo corpo: Abitazione**

Abitazione sita in Venezia (VE), San Marco 4346.

**Note:** Unità abitativa ammobiliata a uso turistico. Titolare della denuncia [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]. Denuncia di Inizio Attività, Comune di Venezia, PG/2009/0526210 del 16.12.2009.

L'attività svolta è esclusa dalla presente perizia e l'immobile viene valutato come libero.

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 5)

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

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Coop. Società Coop. contro [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12000/8521; Riguarda il Lotto 1 e il Lotto 2.

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda il Lotto 1, il Lotto 2 ed altri immobili non oggetto della presente perizia.

**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 di Credito Cooperativo di Marcon Venezia

contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 01/07/2009 ai nn. 23172/4987 ; Note: Riguarda il Lotto 1; Durata 20 anni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208 ; Note: Riguarda gli immobili del Lotto 1, del Lotto 2 ed altri immobili non oggetto della presente perizia.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo soc. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75.889,31; Importo capitale: € 114.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 31/01/2022 ai nn. 2719/435 ; Note: Riguarda il Lotto 1 e il Lotto 2.

#### 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:**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Risulta essere stato nominato un responsabile del Condominio "Re Coppeo" ovvero l'Avv. [REDACTED] il quale ha comunicato che non sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione e che le spese riguardano unicamente quelle correnti per l'energia elettrica e la pulizia delle scale. Nessun condomino è moroso.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti 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:**

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari , osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari locali ed operatori del settore.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 6.000 e €/mq 7.000. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 6.500.

**8.3.3 Valutazione corpi:****Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 734.500,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	113,00	€ 6.500,00	€ 734.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 734.500,00
Valore corpo			€ 734.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 734.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 734.500,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 734.500,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione	113,00	€ 734.500,00	€ 734.500,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 50,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Abitazione**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca – Volontaria (Lotto 001)	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale (Lotto 001 e Lotto 002 ed altri immobili non oggetto della presente perizia)	€ 13.094,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale (Lotto 001 e Lotto 002)	€ 664,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (Lotto 001 e Lotto 002)	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (Lotto 001 e Lotto 002 ed altri immobili non oggetto della presente perizia)	€ 294,00

I costi devono essere considerati solo indicativi in quanto certi riguardano solo il Lotto 001 altri riguardano entrambi i Lotti 001 e 002, altri riguardano anche immobili non oggetto della presente perizia.

**Totale costi di cancellazione: € 14.381,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 734.500,00

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

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Dovrà essere redatta l'APE. Costi valutabili pari ad € 100,00.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- Allegato 1: Certificati di Residenza, Estratti Atti di Nascita, Estratto Atto di Matrimonio  
 Allegato 2: Documentazione Catastale.  
 Allegato 3: Documentazione Edilizia  
 Allegato 4: Documentazione Note Atti di Provenienza.  
 Allegato 5: Documentazione Note di Trascrizione e Note di Iscrizione.  
 Allegato 7: Documentazione fotografica.

**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	Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4346
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo Abitazione:</b>  <b>Comproprietari:</b>          [REDACTED], proprietà quota di 1/2. [REDACTED]          [REDACTED]</p> <p>[REDACTED], proprietà quota di 1/2, in          [REDACTED]</p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Abitazione:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>          [REDACTED], proprietà 1/2.          [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED]          [REDACTED]</p> <p>foglio 15, particella 358, subalterno 2, scheda catastale del 11-01-2010, indirizzo San Marco 4346, piano 1, Comune Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 113 mq, rendita € 1.574,75</p>
Valore	Valore immobile <u>al lordo</u> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>734.500,00</b>



## Quota e tipologia del diritto

### Comproprietari:

[redacted] proprietà quota di 1/2. [redacted]  
[redacted]

[redacted] proprietà quota di 1/2, [redacted]  
[redacted]

### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] proprietà 1/2. [redacted]  
[redacted] proprietà per 1/2 [redacted]

foglio 15, particella 366, subalterno 10, scheda catastale del 01-07-2016, indirizzo San Marco 4354, piano 1, Comune Venezia, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, superficie Totale 113 mq, rendita € 737,19

Ulteriori informazioni: Deriva da Fg. 15 mapp. 366, sub. 2.

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 09.10.2015 pratica VE0125424.

### Identificato al catasto Fabbricati : (cfr. Allegato 2)

Intestazione: [redacted] proprietà 1/2. [redacted]  
[redacted] proprietà per 1/2 [redacted]

foglio 15, particella 366, subalterno 11, scheda catastale del 19-10-2015, indirizzo San Marco 4353B, piano T-1, Comune Venezia, categoria C/2, classe 6, consistenza 13 mq, superficie Totale 18 mq, rendita € 49,01

Ulteriori informazioni: Deriva da Fg. 15 mapp. 366, sub. 2.

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 09.10.2015 pratica VE0125424.

### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale del sub. 10 risultante agli atti è conforme ad esclusione dell'ingresso al piano terra che ha una superficie inferiore. La planimetria catastale del sub. 11 risultante agli atti è conforme ad esclusione delle tramezze interne che delimitano il disimpegno. Data la presenza di materiali ingombranti di ostacolo all'interno del sub. 11 non è stato possibile rilevare eventuali altre difformità.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie catastali

Diritti catastali: € 100,00

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE: (cfr. Allegato 3)

Numero pratica: P.d.C. 2012/453813

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria per frazionamento del magazzino dell'abitazione con opere interne, con parziale cambio d'uso a magazzino commerciale

Rilascio in data 25/07/2014 al n. di prot. 315427

Numero pratica: SCIA PG/2013/0136177 del 21.03.2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: modifiche interne, realizzazione di altri due bagni.

Presentazione in data 21/03/2013 al n. di prot. 0136177

Numero pratica: SCIA PG/2014/495810

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla SCIA prot. PG/2013/0136177 per interventi di rinforzo statico delle strutture.

Presentazione in data 28/11/2014 al n. di prot. 495810

Numero pratica: SCIA PG/2015/326737

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante

Per lavori: interventi di straordinaria manutenzione in variante alla SCIA 136177 del 2013.

Presentazione in data 21/07/2015 al n. di prot. 0326737

Numero pratica: Dichiarazione di fine lavori PG/2016/0037990

Intestazione: [REDACTED]

Presentazione in data 25/01/2016 al n. di prot. 0037990

Numero pratica: Attestazione di agibilità protocollo 2016/49277

Intestazione: [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 29/01/2016 al n. di prot. 2016/49277

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo del 04.07.2022 corrisponde con quanto graficamente rappresentato nella tavola allegata alla SCIA in variante PG/2015/326737 ad esclusione del vano di ingresso al piano terra che ha una superficie minore. Per quanto riguarda il magazzino del piano terra dove si trovano la caldaia e l'unità dell'impianto del condizionatore, sono state riscontrate lievi difformità con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. del 2012.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

**Sanzione minima: € 516,00**

Note: Dovranno essere aggiunti i diritti di segreteria e la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

**Non necessario per la seguente perizia**

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

Trattasi di abitazione al piano primo con accesso da ingresso e vano scale esclusivo. Dal vano di ingresso attraverso la scala, si accede ad un disimpegno che immette a destra in una camera con bagno ed in un'altra camera con bagno; a sinistra vi sono un bagno, una cucina ed un soggiorno. L'unità è completamente restaurata, i pavimenti sono in terrazzo alla veneziana e le pareti sono rivestite in tessuto; i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Il soffitto è con travi a vista. I serramenti interni sono laccati così come gli arredi. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno. Il riscaldamento è autonomo con termosifoni in ogni stanza. Vi è anche l'impianto di aria condizionata in tutta l'abitazione. Al piano terra vi è un magazzino nel quale sono collocati la caldaia e l'unità di condizionamento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto: 1/1 proprietà

##### Comproprietari:

[REDACTED] proprietà quota di 1/2. Nato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà quota di 1/2 [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **131,00**

E' posto al piano: 1 e T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: San Marco 4354 e 4353B;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto si presenta in stato di manutenzione sufficiente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per l'abitazione è stato utilizzato un coefficiente di ragguglio pari ad 1. Per il magazzino viene utilizzato un coefficiente di ragguglio pari a 0,25.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento		113,00	1,00	113,00	€ 6.500,00
Magazzino	sup lorda di pavimento		18,00	0,25	4,50	€ 6.500,00
			<b>131,00</b>		<b>117,50</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 4)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 08/05/1996 . In forza di trascrizione di eredità; trascritto a Venezia, in data 08/05/1996, ai nn. 10282/7078.

Note: Riguarda anche altri immobili oltre a quelli oggetto di perizia.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 05/08/1996 al 19/06/2006 . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a Venezia, in data 28/06/2006, ai nn. 28619/16400.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], proprietà 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] dal 19/06/2006 al 02/02/2010 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 28/06/2006, ai nn. 28620/16401.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED]

██████████ dal 02/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 05/02/2010, ai nn. 4325/2529.

**Identificativo corpo: Abitazione e magazzino**

Abitazione sita in Venezia (VE), San Marco, 4354, 4353B

Note: Unità abitativa ammobiliata a uso turistico. Titolare della denuncia ██████████ legale rappresentante ██████████ SCIA per apertura di struttura ricettiva complementare, Comune di Venezia, Pratica n° 02898370271-01042016-1532.

L'attività svolta è esclusa dalla presente perizia di stima e l'immobile viene valutato come libero.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 5)

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

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Coop. Società Coop. contro ██████████ Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12000/8521; Riguarda il Lotto 1 e il Lotto 2.

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro ██████████ contro ██████████ Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda il Lotto 1, il Lotto 2 ed altri immobili non oggetto della presente perizia..

**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 di Credito Cooperativo di Marcon Venezia contro ██████████ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 530.000,00; Importo capitale: € 1.060.000,00 ;

Iscritto a Venezia in data 05/02/2010 ai nn. 4326/884 ; Note: Riguarda il Lotto 2; Durata 20 anni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208 ; Note: Riguarda gli immobili del Lotto 1, del Lotto 2 ed altri immobili non oggetto della presente perizia.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Prealpi Sanbiagio Credito Cooperativo soc. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75.889,31; Importo capitale: € 114.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 31/01/2022 ai nn. 2719/435 ; Note: Riguarda il Lotto 1 e il Lotto 2.

#### 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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Non vi sono spese condominiali. Gli immobili hanno ingressi indipendenti.

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti 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:**

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari locali ed operatori del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Relativamente all'abitazione i parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 6.000 e €/mq 7.000. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 6.500.

Relativamente al magazzino, in considerazione delle caratteristiche, si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari allo 0,25.

**8.3.3 Valutazione corpi:****Abitazione e magazzino.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 763.750,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	113,00	€ 6.500,00	€ 734.500,00
magazzino	4,50	€ 6.500,00	€ 29.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 763.750,00
Valore corpo			€ 763.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 763.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 763.750,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 763.750,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e magazzino	Abitazione e magazzino	117,50	€ 763.750,00	€ 763.750,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ 616,00

e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

#### Abitazione e magazzino

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria ( Lotto 002)	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale (Lotto 001 e Lotto 002 ed altri immobili non oggetto della presente perizia)	€ 13.094,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale (Lotto 001 e Lotto 002)	€ 664,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (Lotto 001 e Lotto 002)	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (Lotto 001 e Lotto 002 ed altri immobili non oggetto della presente perizia)	€ 294,00

I costi devono essere considerati solo indicativi in quanto certi riguardano solo il Lotto 001 altri riguardano entrambi i Lotti 001 e 002, altri riguardano anche immobili non oggetto della presente perizia

**Totale costi di cancellazione: € 14.381,00**

#### 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

**€ 763.750,00**

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

**Identificativo corpo: Abitazione e magazzino**

**Attestazione Prestazione Energetica:** (cfr. Allegato 6)

Indice di prestazione energetica: Edificio di classe F

Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 1: Certificati di Residenza, Estratti Atti di Nascita, Estratto Atto di Matrimonio  
 Allegato 2: Documentazione Catastale.  
 Allegato 3: Documentazione Edilizia  
 Allegato 4: Documentazione Note Atti di Provenienza.  
 Allegato 5: Documentazione Note di Trascrizione e Note di Iscrizione.  
 Allegato 6: Attestato Prestazione Energetica  
 Allegato 7: Documentazione fotografica.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di Registro.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 002	Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4354 e magazzino al piano terra San Marco 4353B
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo Abitazione e magazzino:</b>  <b>Comproprietari:</b>          [redacted] proprietà quota di 1/2, [redacted]          [redacted] proprietà quota di 1/2, [redacted]</p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Abitazione e magazzino:</b>  <b>Identificato al catasto Fabbricati :</b> [redacted]          [redacted] proprietà per 1/2 [redacted],          foglio 15, particella 366, subalterno 10, scheda catastale del 01-07-2016,          indirizzo San Marco 4354, piano 1, Comune Venezia, categoria A/4, classe 5,          consistenza 6 vani, superficie Totale 113 mq, rendita € 737,19  <b>Identificato al catasto Fabbricati :</b> [redacted]          [redacted] proprietà 1/2. [redacted]          [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.,          foglio 15, particella 366, subalterno 11, scheda catastale del 19-10-2015,          indirizzo San Marco 4353B, piano T-1, Comune Venezia, categoria C/2,          classe 6, consistenza 13 mq, superficie Totale 18 mq, rendita € 49,01</p>
Valore	Valore immobile <u>al lordo</u> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>763.750,00</b>

Venezia-Mestre, 26.07.2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Antonella Celegon**



# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **94/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2022

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

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE perizia di stima immobiliare

Lotto 001 **A**

**Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4346,**

Lotto 002 **A**

**Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4354  
e magazzino al piano terra San Marco 4353B**

**Esperto alla stima:** Arch. Antonella Celegon  
**Codice fiscale:** CLGNNL65T63L736M  
**Studio in:** Via G. Verdi 133 - 30171 Mestre  
**Telefono:** 0415040775  
**Cell.:** 3683307202  
**Email:** antocele@libero.it  
**Pec:** antonella.celegon@archiworldpec.it

**PREMESSA:**

**DA ULTERIORI ACCERTAMENTI E' EMERSO L'ESISTENZA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE CHE RIGUARDA GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL LOTTO 001, ED UN CONTRATTO DI LOCAZIONE CHE RIGUARDA GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL LOTTO 002. CONSEGUENTEMENTE LA SOTTOSCRITTA RITIENE OPPORTUNO INTEGRARE LA PRECEDENTE PERIZIA CON LE PRECISAZIONI CHE SEGUONO.**

**Beni in Venezia (VE)**

Lotto 001 Venezia, San Marco 4346,  
Lotto 002 Venezia, San Marco 4354, 4353B

**Lotto: 001 - Abitazione al piano primo, Venezia, San Marco 4346****Risposta al quinto punto del quesito****INTEGRAZIONE****Quesito:**

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;

**Identificativo corpo: Abitazione sita in Venezia (VE), San Marco 4346.**

**Note:** Unità abitativa ammobiliata a uso turistico. Titolare della denuncia Heredia srl, legale rappresentante Matterazzo Arrigo. Denuncia di Inizio Attività, Comune di Venezia, PG/2009/0526210 del 16.12.2009.

Si precisa che da ulteriori ricerche è emersa l'esistenza di un contratto d'affitto tra: "parte Locatrice" [REDACTED] e "parte conduttrice" [REDACTED] avente per oggetto gli immobili identificati come Lotto 1.

La locazione è la n° 332/3/2010, prorogata al 30.06.2027.

Pagamento annualità proroga 2018 [REDACTED]

Pagamento annualità 2019 [REDACTED]

Pagamento annualità con Avv. Liquidazione 2020 [REDACTED]

Alla data del 06.02.2023 non risulta comunicazione di risoluzione del contratto, anche se mancano i pagamenti delle annualità 2021 e 2022.

Il canone di locazione viene convenuto in € 2.400 per il periodo dal 01.07.2009 al 31.12.2009; € 12.660 dal 01.01.2010 al 30.06.2010. Il canone complessivo per la prima annualità verrà quindi a determinarsi in € 15.060. A partire dal 01.07.2010 il canone annuo viene convenuto in € 25.320.

Il pignoramento risulta trascritto a Venezia in data 08.04.2022 r.gen. 12012 r. part. 8531.

Sulla base di quanto sopra il contratto risulta essere stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone si ritiene congruo.

La sottoscritta ritiene di applicare una decurtazione del sul valore di stima precedente in quanto il contratto di locazione in essere è stato prorogato fino al 30.06.2027, quindi in considerazione del breve periodo in cui l'immobile non potrà essere direttamente fruibile ed in base al canone annuo di

locazione si ritiene di applicare una decurtazione del 3,5%.  
Pertanto: valore stimato € 734.500,00 – 3,5% = € 708.792,00  
**Valore di stima aggiornato € 708.792,00**

Si allega:  
copia Contratto di Locazione

01/07/2008

[REDACTED]

01/01/2014

€ 500 al mese

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 MARCA DA BOLLO €14,62  
 QUATTORDIC/62  
 DDD17209 DDD0363C W0093001  
 00259769 26/01/2010 09:19:21  
 0001-0009 96AZCZ1C79563F30  
 IDENTIFICATIVO : 01002204363185  
 0 1 08 220436 318 5

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

Tra:

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] qui rappresentata dal [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. [REDACTED] che nel seguito di questo atto verranno, per brevità, indicati come "PARTE LOCATRICE", concedono in locazione [REDACTED] [REDACTED] che nel seguito di questo atto verrà, per brevità, indicata come "PARTE CONDUTTRICE", che accetta, l'unità immobiliare sita nel comune di Venezia (VE), San Marco nr. 4346, piano 1, distinta nel NCEU del comune di Venezia al Foglio 15 Mappale 358 sub 2, Z.C. 1, cat. A/4, cl. 6 vani 6,5, Rc Euro 919,81.
2. La durata del contratto sarà di nove anni con decorrenza dal

Atto di riducole NON REGISTRATO

01.07.2009, e si rinnoverà tacitamente, salvo disdetta da inviarsi a mezzo raccomandata, anche a mano, con almeno diciotto mesi di anticipo rispetto alle scadenze.

3. Viene data facoltà al conduttore di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, così come previsto dall'art. 27 comma 7 della l.392 del 27/07/1978, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata A.R., anche con ricevuta a mano, almeno tre mesi prima della data in cui intende rilasciare i locali
4. La parte locatrice si impegna a concedere alla parte conduttrice la disponibilità del possesso del locale in oggetto, dalla data odierna.
5. Non sarà consentito la sublocazione, seppure temporaneamente, in tutto o in parte, così come la cessione del presente contratto, a persone o società anche se svolgono attività connesse a quella della conduttrice, ivi compresa quella comunque compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile senza previa autorizzazione scritta da parte del locatore.
6. La parte locatrice autorizza sin d'ora la parte conduttrice ad eseguire i necessari lavori di adattamento dei locali e degli impianti tecnologici preventivamente autorizzati dagli Enti preposti al controllo e da terzi aventi causa e a richiedere le eventuali autorizzazioni previste per l'uso dell'immobile
7. Viene qui pattuito tra le parti che il conduttore si prenderà carico di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative all'immobile nonché delle spese relative alla

manutenzione ordinaria e straordinaria, all'acquisizione e/o sostituzione degli impianti necessari anche per lo svolgimento dell'attività

Il conduttore si prende altresì carico di tutti gli adempimenti, e relative spese, necessari a rendere l'immobile adatto all'uso che dovrà farne.

8. Si pattuisce che al termine della locazione i locali verranno riconsegnati alla parte locatrice nello stato in cui si trovano all'inizio della locazione salvo il normale deperimento per l'uso.

9. Il canone di locazione, viene convenuto di comune accordo in Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) per il periodo dal 01/07/2009 al 31/12/2009, da corrispondersi in rate mensili di Euro 400,00; Euro 12.660,00 dal 01/01/2010 al 30/06/2010 da pagarsi in rate mensili di Euro 2.110,00 (duemilacentodieci/00). Il canone complessivo per la prima annualità verrà quindi a determinarsi in Euro 15.060,00 (quindicimilasesanta/00euro).

A partire dal 01/07/2010 il canone annuo viene convenuto in Euro 25.320,00 (venticinquemilatrecentoventi/00euro) da pagarsi in rate mensili di Euro 2.110,00 (duemilacentodieci/00).

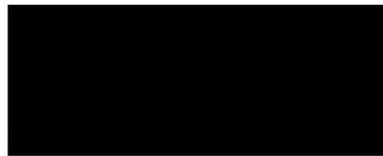
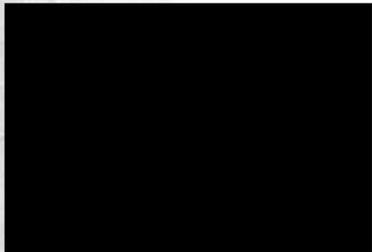
10. La parte conduttrice dichiara di aver verificato lo stato dell'immobile e che i locali si presentano in buono stato.

11. Oltre al canone di locazione la parte conduttrice è tenuta al pagamento degli oneri accessori, come previsto dall'articolo 9 della legge 392/78.

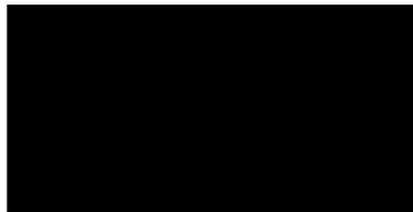
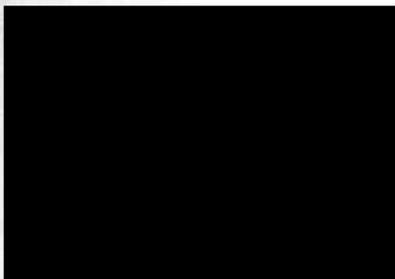
12. La parte conduttrice si obbliga ad usare i locali esclusivamente per gli usi consentiti dalle leggi e regolamenti.
13. La parte conduttrice provvederà alla registrazione del presente contratto sia iniziale che periodica annuale assumendosene anche totalmente la relativa spesa.
14. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti si richiamano alle norme del Codice civile e alla legislazione in materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Venezia, li 01/07/2009



Accettiamo il contratto ed espressamente gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.



AGENZIA DELLE ENTRATE San Donà di Piave  
N° 332 ..... Atti Privati Serie 3°  
Esatti € 345,56 .....



**Lotto: 002 - Abitazione al piano primo, San Marco 4354  
e magazzino al piano terra San Marco 4353B**

**Risposta al quinto punto del quesito**

**INTEGRAZIONE**

Quesito:

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;

**Identificativo corpo: Abitazione e magazzino siti in Venezia (VE), San Marco 4354 e 4353B.**

Note: Unità abitativa ammobiliata a uso turistico. Titolare della denuncia [REDACTED]  
[REDACTED] SCIA per apertura di struttura ricettiva complementare, Comune di Venezia, Pratica n° 02898370271-01042016-1532.

Si precisa che da ulteriori ricerche è emersa l'esistenza di un contratto d'affitto tra: "parte Locatrice" [REDACTED] e "parte conduttrice" [REDACTED], avente per oggetto gli immobili identificati come Lotto 2.

La locazione è la n° 968/3/2010, la durata del contratto è dal 04.02.2010 al 03.02.2014; il contratto è stato prorogato dal 04.02.2018 al 03.02.2022. Canone annuo convenuto in € 31.200.

Atto di riduzione canone 2170/3/2019. Le parti si accordano di ridurre il canone di locazione mensile ad € 500 a partire dal 04.02.2020; pertanto il canone annuale riferito all'annualità dal 04.02.2020 al 03.02.2021 e per le annualità successive è pari ad e 6.000.

Il pignoramento risulta trascritto a Venezia in data 08.04.2022 r.gen. 12012 r. part. 8531.

Sulla base di quanto sopra il contratto risulta essere stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone si ritiene vile in quanto inferiore ad 1/3 al prezzo risultante dal precedente . Inoltre il contratto risulta oggetto di proroga fino al 03.02.2022.

Per quanto sopra la sottoscritta ritiene di non decurtare il valore di stima già indicato e di confermarlo pari ad **€ 763.750,00**

Si allega:

copia Contratto di Locazione .

COPIA



**ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Tra le parti:

- [Redacted]
- [Redacted]

locatore;

e

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

conduttore;

**PREMESSO**

- che è in essere il contratto di locazione, stipulato in data 04/02/2010, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave (VE) il 04/03/2010 al n. 968 serie 3, relativo all'immobile sito in Venezia (VE), San Marco n. 4354, Calle Coppo, censito catastalmente nel Comune di Venezia al Foglio 15 mappale 366 sub 2, così come riportato nella scheda catastale del N.C.E.U;
- che la durata del contratto è dal 04/02/2010 al 03/02/2014;
- che il contratto è stato prorogato dal 04/02/2018 al 03/02/2022;
- che il canone di locazione annuale è pari ad € 31.200,00 (trentunmiladuecento/00), corrispondenti a € 2.600,00 (duemilaseicento/00) mensili,

**TUTTO CIO' PREMESSO**

- le parti si accordano di ridurre il canone di locazione mensile ad € 500,00 (cinquecento/00) mensili a partire dal 04/02/2020;
- pertanto il canone annuale riferito all'annualità dal 04/02/2020 al 03/02/2021 e per le annualità successive è pari € 6.000,00 (seimila/00);
- restano ferme tutte le altre clausole contrattuali del contratto originario.

Letto, approvato e sottoscritto in Venezia, li 31/10/2019.

I Locato

[Redacted signature area]

Il Co

[Redacted signature area]

2170  
ESECUTE

27 NOV. 2019



## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

Tra:

[REDACTED]

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. [REDACTED] che nel seguito di questo atto verranno, per brevità, indicati come "PARTE LOCATRICE", concedono in locazione [REDACTED] [REDACTED] che nel seguito di questo atto verrà, per brevità, indicata come "PARTE CONDUTTRICE", che accetta, l'unità immobiliare sita nel comune di Venezia (VE), San Marco nr . 4354, Calle Coppo, piano terra rectius piano terra e primo, distinta nel NCEU del comune di Venezia al Foglio 15 Mappale 366 sub 2, Z.C. 1, cat. A/4, cl. 5 vani 5, Rc Euro 614,33
2. La durata del contratto sarà di quattro anni con decorrenza dal

- 04.02.2010, e si rinnoverà tacitamente, salvo disdetta da inviarsi a mezzo raccomandata, anche a mano, con almeno sei mesi di anticipo rispetto alle scadenze.
3. Viene data facoltà al conduttore di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento , così come previsto dall'art. 27 comma 7 della l.392 del 27/07/1978, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata A.R., anche con ricevuta a mano, almeno tre mesi prima della data in cui intende rilasciare i locali
  4. La parte locatrice si impegna a concedere alla parte conduttrice la disponibilità del possesso del locale in oggetto, dalla data odierna.
  5. Non sarà consentito la sublocazione, seppure temporaneamente, in tutto o in parte, così come la cessione del presente contratto, a persone o società anche se svolgono attività connesse a quella della conduttrice, ivi compresa quella comunque compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile senza previa autorizzazione scritta da parte del locatore.
  6. La parte locatrice autorizza sin d'ora la parte conduttrice ad eseguire i necessari lavori di adattamento dei locali e degli impianti tecnologici preventivamente autorizzati dagli Enti preposti al controllo e da terzi aventi causa e a richiedere le eventuali autorizzazioni previste per l'uso dell'immobile
  7. Viene qui pattuito tra le parti che il conduttore si prenderà carico di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative all'immobile nonché delle spese relative alla

manutenzione ordinaria e straordinaria, all'acquisizione e/o sostituzione degli impianti necessari anche per lo svolgimento dell'attività.

Il conduttore si prende altresì carico di tutti gli adempimenti, e relative spese, necessari a rendere l'immobile adatto all'uso che dovrà farne.

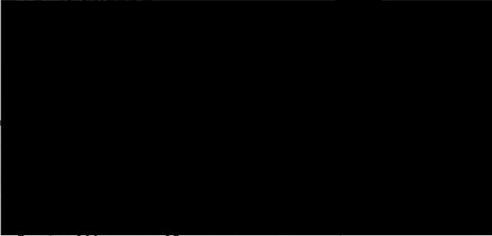
8. Si pattuisce che al termine della locazione i locali verranno riconsegnati alla parte locatrice nello stato in cui si trovano all'inizio della locazione salvo il normale deperimento per l'uso. Il canone di locazione, viene convenuto di comune accordo in Euro 31.200,00 (trentunmiladuecento/00) da corrispondersi in rate mensili di Euro 2.600,00;
9. La parte conduttrice dichiara di aver verificato lo stato dell'immobile e che i locali si presentano in buono stato.
10. Oltre al canone di locazione la parte conduttrice è tenuta al pagamento degli oneri accessori, come previsto dall'articolo 9 della legge 392/78.
11. La parte conduttrice si obbliga ad usare i locali esclusivamente per gli usi consentiti dalle leggi e regolamenti.
12. La parte conduttrice provvederà alla registrazione del presente contratto sia iniziale che periodica annuale assumendosene anche totalmente la relativa spesa.
13. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti si richiamano alle norme del Codice civile e alla legislazione in materia di locazione di immobili urbani ad uso ~~diverso da quello~~

di abitazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Venezia, li 04/02/2010

Il Locatore



Il Conduttore



Accettiamo il contratto ed espressamente gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

9, 10, 11, 12, 13, 14.

Il Locatore



Il Conduttore



AGENZIA DELLE ENTRATE San Donà di Piave

N° 968 ..... Atti Privati Serie 3°

Esatti € 624,42 .....



Venezia-Mestre, 08.02.2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Antonella Celegon**



