
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RIVIERA NPL SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **95/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06.10.2023

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento e garage con magazzino

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



Riassunto Perizia

Bene: Via Elicona n° 10/A - Zelarino - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Gli immobili in oggetto si trovano a circa 7 km rispetto al centro di Mestre. Sono costituiti da abitazione al piano primo e sottotetto e garage con magazzino al piano interrato

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento e garage con magazzino

Corpo Appartamento e garage con magazzino: frazione: Zelarino, Via Elicona n° 10/A

Quota e tipologia del diritto : 1/1 piena proprietà

[REDACTED] Piena proprietà
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 05/05/2023 ai nn. 14934/11261;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 560.000,00; Iscritto a Venezia in data 26/03/2008 ai nn. 10562/2279

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 145.000,00; Importo capitale: € 290.000,00; Iscritto a Venezia in data 24/04/2009 ai nn. 13875/2947

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: ipoteca legale; Importo ipoteca: € 23.856,62; Importo capitale: € 47.713,24; Iscritto a Venezia in data 29/04/2010 ai nn. 14463/3136

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; Iscritto a Venezia in data 03/05/2010 ai nn. 14764/3207

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 55.179,59; Importo capitale: € 110.359,18; Iscritto a Venezia in data 21/09/2018 ai nn. 31344/5627



Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€271.072,00**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€274.000,00**

Sommario

Risposta al primo punto del quesito pag. 6
Risposta al secondo punto del quesito pag. 6
Risposta al terzo punto del quesito pag. 6
Risposta al quarto punto del quesito pag. 8
Risposta al quinto punto del quesito pag. 11
Risposta al sesto punto del quesito pag. 11
Risposta al settimo punto del quesito pag. 13
Risposta all'ottavo punto del quesito pag. 13
Risposta al nono punto del quesito pag. 15
Risposta al decimo punto del quesito pag. 15
Risposta all'undicesimo punto del quesito pag. 15
Risposta al dodicesimo punto del quesito pag. 16

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

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della



- procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Zelarino**
Via Elicona n° 10/A

Lotto: 001 - Appartamento e garage con magazzino

Risposta al primo punto del quesito

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

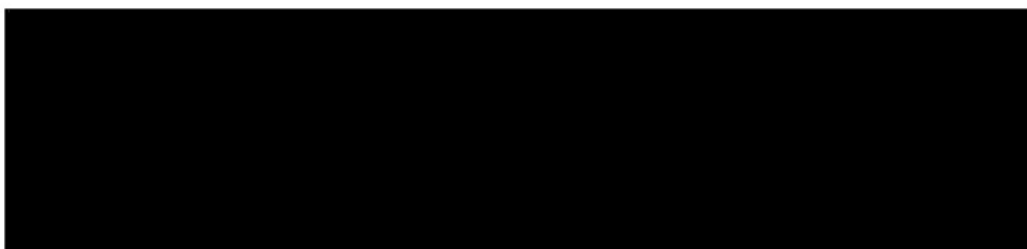
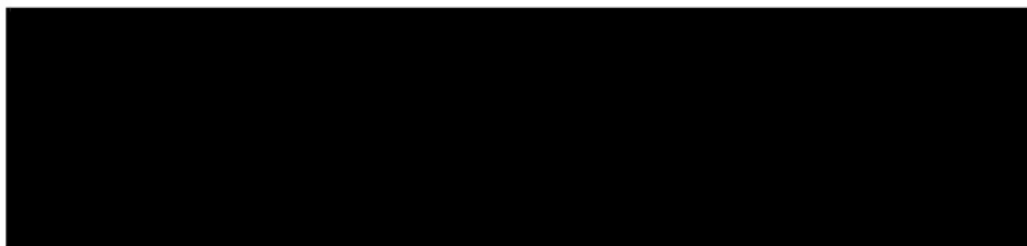
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità in oggetto fanno parte di un piccolo fabbricato di otto unità abitative, che si sviluppa con abitazioni al piano terra, al piano primo con sottotetto, e garage al piano interrato.

Località Zelarino a circa 7 Km dal centro di Mestre. Zona residenziale costituita da abitazioni unifamiliari, bifamiliari e piccoli condomini.

Caratteristiche zona: periferica normale



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 metri circa, SR245 Via Castellana 500 metri circa.

Identificativo corpo: Appartamento e garage con magazzino.

sito in frazione: Zelarino, Via Elicona n° 10/A

Quota e tipologia del diritto : 1/1 piena proprietà

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 117, particella 1458, subalterno 20, scheda catastale VE 0292429 del 19.11.2007, indirizzo Via Elicona n. 10/A, piano 1-2, Comune Venezia, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 127 mq ; Totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita € 830,18.

Confini: L'abitazione al piano primo confina a sud e ad ovest con perimetro del fabbricato; a nord in parte con perimetro esterno del fabbricato e in parte con altra unità; ad est con altra unità. Al piano sottotetto confina a sud, a ad ovest e a nord con perimetro esterno del fabbricato, ad est con altra unità.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 117, particella 1458, subalterno 9, scheda catastale VE 0292429 del 19.11.2007, indirizzo Via Elicona n. 10/A, piano S-1, Comune Venezia, categoria C/6, classe 5, consistenza 59 mq, superficie Totale 68 mq , rendita € 383,93.

Confini: L'unità composta da garage e magazzino confina a sud e ad ovest con perimetro esterno del fabbricato, ad est con spazio di manovra comune e con altre unità, a nord con altra unità.

(cfr. Allegato 2)



Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 18 Luglio 2023 con riferimento al sub. 20 non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad esclusione che al piano sottotetto è stato realizzato un bagno non sanabile. Si rinvia al punto regolarità edilizia.

Relativamente al sub. 9, all'interno del magazzino è stato realizzato un ripostiglio senza autorizzazione, conseguentemente dovrà essere prima presentata la pratica edilizia per legittimare l'abuso edilizio e poi ripresentata la planimetria catastale con lo stato di fatto attuale.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale sub. 9.

Oneri Totali: **€ 50,00**

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

(cfr. Allegato 3)

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. Gen. 2005/301559; Pratica 2005 70266 PG

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edifici residenziali.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/07/2005 al n. di prot. 2005/301559

Numero pratica: Prot. Gen. 2006/282096; Pratica 2006 163250 PG

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante in corso d'opera P.C. 2005/70266

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/07/2006 al n. di prot. 2006/282096

Numero pratica: Prot. Gen. 2007/508205; Pratica 2007 46435 PG

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante a consuntivo al Permesso di Costruire n. 2005/70266 e successiva Variante n. 2006/163250 relativa alla nuova costruzione edifici residenziali.

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/12/2007 al n. di prot. 2007/508205

Numero pratica: Prot. 70716 del 17 Febbraio 209

Tipo pratica: Agibilità

Rilascio in data 25/03/2009 al n. di prot. 70716



4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 18 Luglio 2023 non sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla Variante a Consuntivo Pratica n. 2007 / 464315 ad esclusione del bagno realizzato al piano sottotetto che non è sanabile in quanto le altezze sono inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio. Nel locale magazzino del piano interrato è stato realizzato in assenza di permesso un ripostiglio sanabile con CILA.

Bagno al piano sottotetto non sanabile

Ripostiglio interno al magazzino sanabile con CILA

sanzione: € 1.000,00

diritti segreteria: € 100,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Note: Dovrà essere aggiunta 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: di cui al punto Appartamento e garage con magazzino

Trattasi di abitazione posta al piano primo e sottotetto. Garage e magazzino al piano interrato. Gli immobili fanno parte di un fabbricato costituito da otto unità abitative e relativi garage e magazzini. Il fabbricato fa parte di un complesso costituito da tre edifici con caratteristiche uguali denominati edificio A, edificio B, edificio C. In particolare le unità in oggetto fanno parte dell'edificio A. L'ingresso all'abitazione avviene tramite vano scale comune.

Di fronte all'ingresso si trova un ripostiglio nel quale è collocata la caldaia, a sinistra ci si immette in un soggiorno con zona cucina e da entrambi si accede ad una loggia. Tramite un piccolo disimpegno si accede alle due camere da letto, di cui una con piccolo terrazzino. Tramite scala interna si accede al sottotetto praticabile dove si trova una stanza adibita a camera matrimoniale con guardaroba ed un bagno. Il piano sottotetto è mansardato con travi a vista, ed è fronteggiato da una ampia terrazza. Al piano interrato di trova il garage con adiacente magazzino comunicante tramite porta interna. Riscaldamento autonomo a pavimento. Infissi esterni in alluminio verniciato grigio scuro di cui alcuni scorrevoli ed altri ad anta. Oscuri in alluminio verniciato. Tutti i fori finestra e portafinestra sono dotati di zanzariere. La pavimentazione dell'abitazione è tutta in legno di colore chiaro. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco. La pavimentazione della loggia e della terrazza è in piastrelle. I parapetti sono in acciaio. Le pareti perimetrali esterne del fabbricato sono in mattoni faccia a vista. Le pareti interne sono intonacate al civile. Vi è impianto di aria condizionata con split interni sia al piano primo che al piano sottotetto; l'unità esterna è collocata in corrispondenza della terrazza del piano sottotetto. Il bagno del piano primo è composto da doppio lavabo, vaso e bidet sospesi e doccia. Il bagno del piano sottotetto è composto da doppio lavabo, vaso e bidet sospesi, vasca da bagno e doccia. Il piano sottotetto mansardato con travi in



legno a vista. Si precisa che il sottotetto è praticabile ma il bagno non è sanabile in quanto le altezze sono inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio. Tutte le finiture sono buone ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Quota e tipologia del diritto : 1/1 piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **217,00**

Abitazione al piano primo e sottotetto e garage con magazzino al piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 10/A; l'abitazione al piano primo ha altezza ml 2,70; sottotetto altezza massima ml 2,80 e minima ml 1,50. Garage e magazzino altezza ml 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono buone e tutte le finiture sono di buona qualità.

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, precisando che per il piano sottotetto la superficie è stata calcolata fino all'altezza utile di ml 1,5; per la loggia è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50; per la terrazza è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25, per il magazzino ed il garage è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione P.1° e sottotetto	sup lorda di pavimento		117,00	1,00	117,00	€ 1.700,00
loggia	sup lorda di pavimento		9,00	0,50	4,50	€ 1.700,00
terrazza	sup lorda di pavimento		23,00	0,25	5,75	€ 1.700,00



garage e magazzino	sup lorda di pavimento		68,00	0,50	34,00	€ 1.700,00
			217,00		161,25	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 4)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/10/1987 al 10/03/2006 . In forza di successione legittima; trascritto a Venezia, in data 04/02/1989, ai nn. 2711/1961.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 2008 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 17/03/2006, ai nn. 11757/6899.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in regime di comunione legale. dal 04/03/2008 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 26/03/2008, ai nn. 10561/6530.

Identificativo corpo: Appartamento e garage con magazzino

sito in Venezia (VE), Via Elicona n° 10/A **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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:

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:



6.2.2 Pignoramenti:



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

(cfr. Allegato 6)

Spese condominiali scadute e da versare al condominio per la gestione ordinaria: € 437,87

Spese condominiale scadute straordinarie per lavori già eseguiti e da versare al condominio: € 76,20

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: totali € 514,07

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà 159,863.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. 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. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Tecnico di Venezia ;

Agenzie immobiliari locali e 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 1.600 e €/mq 1.800. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 1.700.

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento e garage con magazzino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 274.000,00.

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 P.1° e sottotetto	117,00	€ 1.700,00	€ 198.900,00
loggia	4,50	€ 1.700,00	€ 7.650,00
terrazza	5,75	€ 1.700,00	€ 9.775,00
garage e magazzino	34,00	€ 1.700,00	€ 57.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 274.125,00
arrotondamento detrazione di € 125.00			€ -125,00
Valore corpo			€ 274.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 274.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 274.000,00
Valore di stima			€ 274.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e garage con magazzino		161,25	€ 274.000,00	€ 274.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.150,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Appartamento e garage con magazzino**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 533,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 846,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.778,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € 271.072,00

Valore immobile al lordo delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € 274.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento e garage con magazzino

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Si valutano in €150 le spese per la redazione dell'Attestazione 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 - visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico, elenco subalterni.

Allegato 3: Documentazione edilizia – Pratica 2005/70266; Pratica 2006/163250; Pratica2007/464315; Agibilità prot. 70716 del 2009.

Allegato 4: Provenienza – Nota di Trascrizione n. 2711/1961 del 04.02.1989; Nota di Trascrizione 11757/6899 del 17.03.2006; Nota di Trascrizione 10561/530 del 26.03.2008.

Allegato 5: Vincoli ed Oneri – Nota di Iscrizione 1052/2279 del 26.03.2008; Nota di Iscrizione 13875/2947 del 24.04.2009; Nota di Iscrizione 14463/3136 del 29.10.2010; Nota di Iscrizione 14764/3207 del 03.05.2010; Nota di Iscrizione 31344/5627 del 21.09.2018; Nota di Trascrizione 14934/11261 del 05.05.2023.

Allegato 6: Documentazione spese condominiali.

Allegato 7: Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

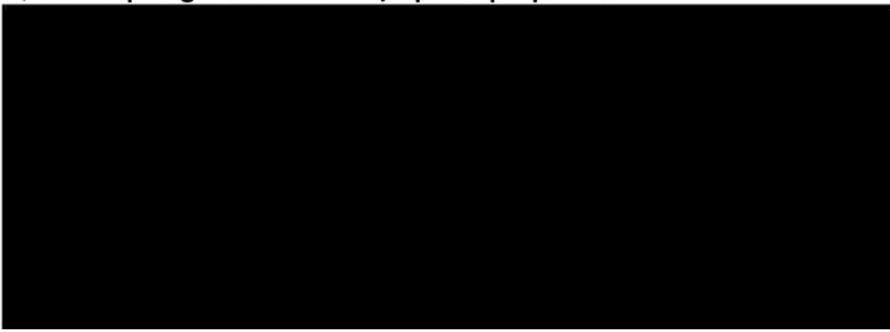

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento e garage con magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Appartamento e garage con magazzino: Quota e tipologia del diritto : 1/1 piena proprietà</p> 
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento e garage con magazzino: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> 
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 271.072,00 Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 274.000,00</p>

Venezia –Mestre 04.08.2023

L'Esperto alla stima
Arch. Antonella Celegon

