
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **390/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-12-2022 ore 12.30

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

CORREZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - ufficio Cannaregio n. 5821-5822,
Lotto 002 - ufficio San Marco n. 1672,
Lotto 003 - ufficio Cannaregio n. 6232,
Lotto 004 - box auto Lido via Carlo Zeno n. 2 e via Cipro n. 12

Esperto alla stima: Alessandro Milner
Codice fiscale: MLNLSN62E26L736S
Studio in: Santa Croce 738B - 30135 VENEZIA
Telefono: 041710004
Fax: 0412031832
Email: studio2555architettura@gmail.com
Pec: alessandro.milner@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Beni: - Venezia Centro Storico e Lido di Venezia (VE)

Descrizione generica: Uffici siti in diverse località di Venezia centro storico e box auto a Lido di Venezia

Identificativo Lotto: 001 - Ufficio sito a Venezia, Cannaregio n. 5821-5822

Corpo ufficio Cannaregio 5821-5822

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 2.250.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 01/09/2008 ai nn. 117703/29616; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2008 ai nn. 32242/7098;

Note: Si precisa che gli immobili al foglio [REDACTED], quest'ultimo di proprietà di [REDACTED] originariamente oggetto di ipoteca cui al sopracitato mutuo del 01/09/2008 sono stati svincolati (annotazione del 06/03/2014 n. 706 RPe 5472 RG e del 24/06/2015 n. 2389 RP e 17546 RG) e successivamente venduti

- Ipoteca amministrativa annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 325.695,78 in data 29/10/2021 ai nn. 3074/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39372/6462

Testo
Testo

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2022 ai nn. 2394/1763;

Valore lotto:

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

€ 362.960,00

Identificativo Lotto: 002 - Ufficio sito a Venezia, San Marco n. 1672

Corpo ufficio San Marco 1672

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gramami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 2.250.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 01/09/2008 ai nn.

117703/29616; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2008 ai nn. 32242/7098;

Note: Si precisa che gli immobili al foglio [REDACTED], quest'ultimo di proprietà di [REDACTED], originariamente oggetto di ipoteca cui al sopracitato mutuo del 01/09/2008 sono stati svincolati (annotazione del 06/03/2014 n. 706 RPe 5472 RG e del 24/06/2015 n. 2389 RP e 17546 RG) e successivamente venduti

- Ipoteca amministrativa annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 325.695,78 in data 29/10/2021 ai nn. 3074/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39372/6462

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2022 ai nn. 2394/1763;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 147.900,00**

Identificativo Lotto: 003 - Ufficio sito a Venezia, Cannaregio n. 6232

Corpo ufficio Cannaregio 6232:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 2.250.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data

01/09/2008 ai nn. 117703/29616; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2008/7098;

Note: Si precisa che gli immobili al foglio [REDACTED], quest'ultimo di proprietà di [REDACTED] originariamente oggetto di ipoteca cui al sopracitato mutuo del 01/09/2008 sono stati svincolati (annotazione del 06/03/2014 n. 706 RPe 5472 RG e del 24/06/2015 n. 2389 RP e 17546 RG) e successivamente venduti

- Ipoteca amministrativa annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in data 29/10/2021 ai nn. 3074/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39372/6462

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2022 ai nn. 2394/1763;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 301.451,48**

Identificativo Lotto: 004 - Box auto sito al Lido di Venezia, via Carlo Zeno n. 2 e via Cipro n. 12

Corpo box auto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 2.250.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 01/09/2008 ai nn. 117703/29616; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2008 ai nn. 32242/7098;

Note: Si precisa che gli immobili al foglio [REDACTED], quest'ultimo di proprietà di [REDACTED], originariamente oggetto di ipoteca cui al sopracitato mutuo del 01/09/2008 sono stati svincolati (annotazione del 06/03/2014 n. 706 RPe 5472 RG e del 24/06/2015 n. 2389 RP e 17546 RG) e successivamente venduti

- Ipoteca amministrativa annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 325.695,78 in data 29/10/2021 ai nn. 3074/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39372/6462

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2022 ai nn. 2394/1763;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 48.000,00**

Sommarario

Que sito	Descrizione	Pagina lotto 001	Pagina lotto 002	Pagina lotto 003	Pagina lotto 004
	Riassunto perizia	2	3	3	3
	Sommario	5	5	5	5
	Quesiti	5	5	5	5
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	8	15	21	28
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	8	15	21	28
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	8	15	21	28
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	9	16	22	29
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	11	17	23	30
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	11	17	23	30
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO	12	18	24	30
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	12	18	25	31
8 bis	CLASSE ENERGETICA	12	18	26	31
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	13	20	26	32
10	ALLEGATI	13	20	26	32
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	14	20	26	33
12	SCHEMA PER ASTA	14	20	26	33

Quesiti

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

1. *l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;*
2. *l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;*
3. *provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;*
4. *provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
5. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto*

- d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
6. *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)*
 - *atti di asservimento urbanistici*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
 - *altri pesi e limiti d'uso*
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - *iscrizioni*
 - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
 7. *indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 8. *fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;*

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. *nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
 10. *alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.*
 11. *dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;*
 12. *predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:*
 1. *lotto;*
 2. *diritto reale staggito*
 3. *quota di proprietà*
 4. *identificativo catastale*
 5. *valore attribuito.*

Premessa

Il sottoscritto, dott. arch. Alessandro Milner, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 2097 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Venezia al n° 455, in data 15/03/2022 con notifica Pec del 16/03/2022, è stato nominato dal G.E., Dott.ssa Tania Vettore, quale CTU dei beni appresi all'Esecuzione Immobiliare n° 390/2021. **(ALLEGATO 1)**
In data 17/03/2022 il sottoscritto depositava giuramento di rito. **(ALLEGATO 2)**.

BREVE CRONOLOGIA dell'attività svolta:

- In data 31/03/2022 il sottoscritto si recava con il Custode Giudiziario Avv. Maurizio Vianello presso il bene pignorato, Lotto 1, sito a Cannaregio 5821-22. Il sopralluogo non ha avuto esito per l'assenza dell'Esecutato. **(ALLEGATO 3)**
- In data 11/04/2022 il sottoscritto si recava con il Custode Giudiziario Avv. Maurizio Vianello presso i beni pignorati, Lotto 1, sito a Venezia Cannaregio 5821-22 e Lotto 3, sito a Venezia Cannaregio 6232. **(ALLEGATO 4)**
- In data 19/04/2022 il sottoscritto si recava con il Custode Giudiziario Avv. Maurizio Vianello presso il bene pignorato, Lotto 4, sito al Lido di Venezia via Zeno 2 e via Cipro 12. **(ALLEGATO 5)**
- In data 21/04/2022 il sottoscritto si recava con il Custode Giudiziario Avv. Maurizio Vianello presso il bene pignorato, Lotto 4, sito a Venezia San Marco 1672. **(ALLEGATO 6)**
- Nelle date del 11 e 21/04/2022 il sottoscritto faceva rilievo metrico strumentale dei beni oggetto di pignoramento.

Beni in **Venezia (VE)****Lotto: 001** - ufficio Cannaregio n. 5821-5822**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:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (ALLEGATO 7)

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED] (ALLEGATO 8)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona ricca di negozi e attività ricettive in prossimità del ponte di Rialto.

Caratteristiche zona: in centro storico normale**Area urbanistica:** mista**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** negozi e uffici di vario genere, musei e chiese**Caratteristiche zone limitrofe:** turistiche**Importanti centri limitrofi:** /**Attrazioni paesaggistiche:** laguna**Attrazioni storiche:** centro storico**Principali collegamenti pubblici:** approdo vaporetto**Identificativo corpo:** ufficio Cannaregio 5821-5822.**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] foglio 12, particella 3786, subalterno 13, indirizzo Sestiere Cannaregio n. 5821-5822, piano T, comune Venezia, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 79 mq, rendita € 1.360,94**Confini:** Il mappale 3786 confina a Nord con Corte Morosini; a Est con il mappale 3787; a Sud con altro foglio catastale; a Ovest con i mappali 3782-3785 e Corte Amadi (ALLEGATO 9)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: Le modifiche interne (spostamento porta) non incidono sulla consistenza né sulla rendita dell'immobile.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio L. 47/1985 Art. 31

Prot. 1986/81233 del 24/12/1986

(ALLEGATO 10)

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne, spostamento porta ingresso ufficio 2

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

presentazione CILA in sanatoria comprensiva di diritti, sanzione amministrativa e parcella

professionista: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	V.P.R.G. per la Città Antica
In forza della delibera:	DGRV n. 3987 del 09/11/1999 e DGRV n. 2547 del 13/09/2002
Zona omogenea:	pt - Preottocentesche parzialmente trasformate
Norme tecniche di attuazione:	art. 5, scheda 8 Tipo "pt"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

(ALLEGATO 11)

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: ufficio Cannaregio 5821-5822

Ufficio posto al piano terra composto da due stanze principali (19 e 16 mq), due disimpegni (6 e 9 mq), un ripostiglio (4 mq), un bagno (3,5 mq) con antibagno (2 mq) e un magazzino (2 mq).

Superficie complessiva di circa mq **79,60**

È posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5821-5822; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'ufficio è in condizioni mediocri. Sono presenti delle rilevanti tracce d'umidità e dei distaccamenti di intonaco soprattutto in bagno.

(ALLEGATI 12 e 13)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Terrazzo alla veneziana condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: zona bagno
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

Impianti:

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie netta di pavimento rilevata con strumentazione digitale durante il sopralluogo. Successivamente la superficie è stata ragguagliata secondo la norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00	€ 4.600,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	2,00	0.30	0.60	€ 4.600,00
		79,00		79,60	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2022

Tipo di destinazione: Terziaria

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 4500

(ALLEGATO 14)

Zona: Cannaregio

Tipologia: Uffici

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max (€/mq): 5800

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/12/1997 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 19/12/1997, ai nn. 54314; trascritto a Venezia, in data 08/01/1998, ai nn. 177/125.

Identificativo corpo: ufficio Cannaregio 5821-5822

STATO IMMOBILE: Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 2.250.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 01/09/2008 ai nn. 117703/29616; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2008 ai nn. 32242/7098; Note: Si precisa che gli immobili al foglio [REDACTED] quest'ultimo di proprietà di [REDACTED] originariamente oggetto di ipoteca cui al sopracitato mutuo del 01/09/2008 sono stati svincolati (annotazione del 06/03/2014 n. 706 RPe 5472 RG e del 24/06/2015 n. 2389 RP e 17546 RG) e successivamente venduti

- Ipoteca amministrativa annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 325.695,78 in data 29/10/2021 ai nn. 3074/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39372/6462

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2022 ai nn. 2394/1763;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.

(ALLEGATO 28)

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: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione alla situazione accertata, in considerazione dello stato di libertà del bene, in rapporto allo stato d'alienabilità dello stesso ai sensi della L. 47/95, la valutazione considera la vetustà del bene, comparandolo ad immobili simili con le medesime caratteristiche distributive e tipologiche, tenendo conto dell'attuale valore di mercato indicato dalle principali organizzazioni del settore (Agenzia del Territorio, Forum sole 24 ore, Fiaip, Nomisma etc.) e dalle agenzie immobiliari della zona. In questa perizia viene usato il metodo estimativo cosiddetto sintetico comparativo, che tiene conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità d'accesso, collegamenti, infrastrutture ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie netta ed altezze di piano rilevate, epoca di costruzione, dotazioni presenti negli scoperti e impianti tecnologici). Valore finale: si specifica che sono applicati dei coefficienti di riduzione del valore iniziale della superficie netta dei vani accessori, tenendo anche conto di quanto indicato dalla Norma UNI 10750, l'allegato C, e dal D.P.R. n° 138/98.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Altre fonti di informazione: valori immobiliari dichiarati; siti web specializzati.

8.3.3 Valutazione corpi:

ufficio Cannaregio 5821-5822.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 398.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	79,60	€ 4.600,00	€ 366.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 366.160,00
Valore corpo			€ 366.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 366.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 366.160,00
Valore di stima			€ 366.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ufficio Cannaregio 5821-5822	Uffici e studi privati [A10]	79,60	€ 366.160,00	€ 366.160,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

arrotondamento € 0,00

APE € 200,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità (a cura del procedente):

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Amministrativa	€ 1.722,48
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.051,48

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 362.960,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: ufficio Cannaregio 5821-5822

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: APE non presente. Ricerca effettuata presso il portale

Ve.Net. della Regione Veneto

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Nomina 15/03/2022
2. Giuramento 17/03/2022
3. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 31/03/2022
4. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 11/04/2022
5. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 19/04/2022
6. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 21/04/2022
7. Certificato contestuale
8. Certificato Matrimonio
9. Documentazione catastale LOTTO 1 Fg. 12, Part. 3786, Sub. 13

- 10. Pratiche edilizie da DIME LOTTO 1 Fg. 12, Part. 3786, Sub. 13
- 11. PRG LOTTO 1 Fg. 12, Part. 3786, Sub. 13
- 12. Elaborato grafico LOTTO 1 Fg. 12, Part. 3786, Sub. 13
- 13. Documentazione fotografica LOTTO 1, 2, 3 e 4
- 14. Valori OMI LOTTI 1 E 3 Fg. 12, Part. 3786, Sub. 13 + Part. 3996, Sub. 12
- 29. Elenco sintetico formalità Lotti 1, 2, 3 e 4

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 - ufficio Cannaregio n. 5821-5822
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo ufficio Cannaregio 5821-5822: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo ufficio Cannaregio 5821-5822: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 12, particella 3786, subalterno 13, indirizzo Sestiere Cannaregio n. 5821-5822, piano T, comune Venezia, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 79,00 mq, rendita € 1.360,94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 362.960,00 €

Lotto: 002 - ufficio San Marco n. 1672**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

██████████ Codice fiscale: ██████████

Residenza: ██████████ (ALLEGATO 7)

Regime Patrimoniale: ██████████

Data Matrimonio: ██████████ (ALLEGATO 8)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona turistica ricca di negozi e musei nel piano centro storico di Venezia a ridosso di Piazza San Marco.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista

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

Servizi offerti dalla zona: negozi e uffici di vario genere, musei e chiese

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: laguna

Attrazioni storiche: centro storico

Principali collegamenti pubblici: approdo vaporetto

Identificativo corpo: ufficio San Marco 1672

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

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

██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 15, particella 1950, subalterno 8, indirizzo San Marco 1672, piano T, comune Venezia, categoria A/10, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie 33 mq, rendita € 949,76

Confini: Il mappale 1950 confina a Nord con calle Brentana; a Est con calle Frezzaria; a Sud con calle de Piscina de Frezzaria; a Ovest con il mappale 2077

(ALLEGATO 15)**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Seppur la disposizione dei locali risulti coerente con quanto raffigurato nella scheda, le dimensioni risultano diverse.

Regolarizzabili mediante: docfa (nuova scheda catastale)

docfa comprensiva di oneri di presentazione: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio L. 47/1985 Art. 31

Prot. 1986/17161 del 22/03/1986

(ALLEGATO 16)

4.1. Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	DGRV n. 3987 del 09/11/1999 e DGRV n. 2547 del 13/09/2002
Zona omogenea:	Bg - Preottocentesche originarie a fronte bi cellulare gerarchizzato
Norme tecniche di attuazione:	art. 5, scheda 4 Tipo Bg
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

(ALLEGATO 13 e 18)

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Immobile sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 trascritto a Venezia il 17/11/2005 al n. 47372 RG e 27312 RP

Descrizione: ufficio San Marco 1672

Ufficio attualmente utilizzato come locale di deposito con merce accatastata su tutti i locali.

Superficie complessiva di circa mq **33,00**

È posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1672; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,17

Stato di manutenzione generale: sufficiente

(ALLEGATI 16)

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie netta di pavimento rilevata con strumentazione digitale durante il sopralluogo. Successivamente la superficie è stata ragguagliata secondo la norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00	€ 5.000,00
		33,00		33,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2022

Zona: San Marco

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 4800

Valore di mercato max (€/mq): 7800

(ALLEGATO 19)

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/06/1998 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 16/06/1998, ai nn. 56596; trascritto a Venezia, in data 30/06/1998, ai nn. 16521/11114.

Identificativo corpo: ufficio San Marco 1672

STATO IMMOBILE: Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 2.250.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in
data 01/09/2008 ai nn. 117703/29616; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2008 ai
nn. 32242/7098;

Note: Si precisa che gli immobili al foglio [REDACTED]
quest'ultimo di proprietà di [REDACTED],
[REDACTED], originariamente oggetto di ipoteca cui al sopracitato mutuo del
01/09/2008 sono stati svincolati (annotazione del 06/03/2014 n. 706 RPe 5472 RG e del
24/06/2015 n. 2389 RP e 17546 RG) e successivamente venduti

- Ipoteca amministrativa annotata a favore di [REDACTED] contro
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 325.695,78 in data 29/10/2021 ai nn. 3074/11921;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39372/6462

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data
27/01/2022 ai nn. 2394/1763;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.

(ALLEGATO 28)

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: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione alla situazione accertata, in considerazione dello stato di libertà del bene, in rapporto allo stato d'alienabilità dello stesso ai sensi della L. 47/95, la valutazione considera la vetustà del bene, comparandolo ad immobili simili con le medesime caratteristiche distributive e tipologiche, tenendo conto dell'attuale valore di mercato indicato dalle principali organizzazioni del settore (Agenzia del Territorio, Forum sole 24 ore, Fiaip, Nomisma etc.) e dalle agenzie

immobiliari della zona. In questa perizia viene usato il metodo estimativo cosiddetto sintetico comparativo, che tiene conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità d'accesso, collegamenti, infrastrutture ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie netta ed altezze di piano rilevate, epoca di costruzione, dotazioni presenti negli scoperti e impianti tecnologici). Valore finale: si specifica che sono applicati dei coefficienti di riduzione del valore iniziale della superficie netta dei vani accessori, tenendo anche conto di quanto indicato dalla Norma UNI 10750, l'allegato C, e dal D.P.R. n° 138/98.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di Venezia;
 Altre fonti di informazione: valori immobiliari dichiarati; siti web specializzati.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	33,00	€ 4.500,00	€ 148.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.500,00
Valore corpo			€ 148.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.500,00
Valore di stima			€ 148.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ufficio San Marco	Uffici e studi privati [A10]	33,00	€ 148.500,00	€ 148.500,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 0,00
APE	€ -200,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità (a cura del precedente):

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Amministrativa	€ 1.722,48
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.051,48

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 147.900,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** ufficio San Marco**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: APE non presente. Ricerca effettuata presso il portale Ve.Net. della Regione Veneto

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Nomina 15/03/2022
2. Giuramento 17/03/2022
3. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 31/03/2022
4. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 11/04/2022
5. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 19/04/2022
6. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 21/04/2022
7. Certificato contestuale
8. Certificato Matrimonio
15. Documentazione catastale LOTTO 2 Fg. 15, Part. 1950, Sub. 8
16. Pratiche edilizie da DIME LOTTO 2 Fg. 15, Part. 1950, Sub. 8
17. PRG LOTTO 2 Fg. 15, Part. 1950, Sub. 8
18. Elaborato grafico LOTTO 2 Fg. 15, Part. 1950, Sub. 8
13. Documentazione fotografica LOTTO 1, 2, 3 e 4
19. Valori OMI LOTTO 2 Fg. 15, Part. 1950, Sub. 8
29. Elenco sintetico formalità Lotti 1, 2, 3 e 4

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 - ufficio San Marco n. 1672
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo ufficio San Marco: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo ufficio San Marco: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] foglio 15, particella 1950, subalterno 8, indirizzo San Marco 1672, piano T, comune Venezia, categoria A/10, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie 33 mq, rendita € 949,76
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 147.900,00 €

Lotto: 003 - ufficio Cannaregio n. 6232**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

██████████ Codice fiscale: ██████████

Residenza: ██████████ (ALLEGATO 7)

Regime Patrimoniale: ██████████

Data Matrimonio: ██████████ (ALLEGATO 8)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona residenziale/turistica del centro storico meno affollata rispetto al centro turistico della città

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista

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

Servizi offerti dalla zona: negozi e uffici di vario genere, musei e chiese

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: laguna

Attrazioni storiche: centro storico

Principali collegamenti pubblici: approdo vaporetto

Identificativo corpo: ufficio Cannaregio 6232

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

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

██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ foglio 12, particella 3996, subalterno 12, indirizzo Sestiere Cannaregio n. 6232, piano T, comune Venezia, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 58 mq, rendita € 583,26

Confini: Il mappale 3996 confina a Nord con il mappale 3997; a Est con il mappale 3995; a Sud con il mappale 3990; a Ovest con Rio della Panada (ALLEGATO 20)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Da verifica nel portale DIME del Comune di Venezia non risultano pratiche edilizie dal 1981
(ALLEGATO 21)

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	DGRV n. 3987 del 09/11/1999 e DGRV n. 2547 del 13/09/2002
Zona omogenea:	C - Preottocentesche originarie a fronte tricellulare
Norme tecniche di attuazione:	art. 5, scheda 6, Tipo "C"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: /

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: ufficio Cannaregio 6232

L'ufficio è composto da un ambiente principale di 39 mq e un bagno con antibagno. Attualmente è utilizzato come palestra.

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

È posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6232; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **vasistas** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: linoleum condizioni: buone Note: area principale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: zona bagno

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone Note: scalda acqua elettrico in bagno
-----------------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie netta di pavimento rilevata con strumentazione digitale durante il sopralluogo. Successivamente la superficie è stata ragguagliata secondo la norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie	Prezzo unitario
Ufficio (attualmente palestra)	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00	€ 5.200,00
		58,00		58,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2022	Zona: Cannaregio
Tipo di destinazione: Terziaria	Tipologia: Uffici
Superficie di riferimento: Lorda	Stato conservativo: Ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 4500	Valore di mercato max (€/mq): 5800

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/1995 oggi (attuale proprietario). In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio [REDACTED] in data 28/12/1995, ai nn. 96992; trascritto a Venezia, in data 16/01/1996, ai nn. 1293/1028.

Note: acquisto quota di 1/2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/12/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 19/12/1999, ai nn. 64480; trascritto a Venezia, in data 11/01/2000, ai nn. 565/378.

Note: acquisto ulteriore quota di 1/2

Identificativo corpo: ufficio Cannaregio 6232

STATO IMMOBILE: Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 2.250.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 01/09/2008 ai nn. 117703/29616; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2008/7098;

Note: Si precisa che gli immobili al foglio [REDACTED] quest'ultimo di proprietà di [REDACTED], originariamente oggetto di ipoteca cui al sopracitato mutuo del 01/09/2008 sono stati svincolati (annotazione del 06/03/2014 n. 706 RPe 5472 RG e del 24/06/2015 n. 2389 RP e 17546 RG) e successivamente venduti

- Ipoteca amministrativa annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in data 29/10/2021 ai nn. 3074/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39372/6462

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2022 ai nn. 2394/1763;

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 **Misure Penali:** Nessuna.

(ALLEGATO 28)

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: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione alla situazione accertata, in considerazione dello stato di libertà del bene, in rapporto allo stato d'alienabilità dello stesso ai sensi della L. 47/'95, la valutazione considera la vetustà del bene, comparandolo ad immobili simili con le medesime caratteristiche distributive e tipologiche, tenendo conto dell'attuale valore di mercato indicato dalle principali organizzazioni del settore (Agenzia del Territorio, Forum sole 24 ore, Fiaip, Nomisma etc.) a dalle agenzie immobiliari della zona. In questa perizia viene usato il metodo estimativo cosiddetto sintetico comparativo, che tiene conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità d'accesso, collegamenti, infrastrutture ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie netta ed altezze di piano rilevate, epoca di costruzione, dotazioni presenti negli scoperti e impianti tecnologici). Valore finale: si specifica che sono applicati dei coefficienti di riduzione del valore iniziale della superficie netta dei vani accessori, tenendo anche conto di quanto indicato dalla Norma UNI 10750, l'allegato C, e dal D.P.R. n° 138/'98.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di Venezia;
 Altre fonti di informazione: valori immobiliari dichiarati; siti web specializzati.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 301.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio (attualmente palestra)	58,00	€ 5.200,00	€ 301.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 301.600,00
Valore corpo			€ 301.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 301.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 301.600,00
Valore di stima			€ 301.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ufficio Cannaregio 6232	Uffici e studi privati [A10]	58,00	€ 301.600,00	€ 301.600,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 0,00
APE	€ -200,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità (a cura del procedente):

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Amministrativa	€ 1.722,48
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.051,48**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 301.451,48****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: ufficio Cannaregio 6232****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: APE non presente. Ricerca effettuata presso il portale

Ve.Net. della Regione Veneto

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Nomina 15/03/2022
2. Giuramento 17/03/2022
3. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 31/03/2022
4. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 11/04/2022
5. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 19/04/2022
6. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 21/04/2022
7. Certificato contestuale
8. Certificato Matrimonio
20. Documentazione catastale LOTTO 3 Fg. 12, Part. 3996, Sub. 12
21. Pratiche edilizie da DIME LOTTO 3 Fg. 12, Part. 3996, Sub. 12
22. PRG LOTTO 3 Fg. 12, Part. 3996, Sub. 12
23. Elaborato grafico LOTTO 3 Fg. 12, Part. 3996, Sub. 12
14. Documentazione fotografica LOTTO 1, 2, 3 e 4
20. Valori OMI LOTTI 1 E 3 Fg. 12, Part. 3786, Sub. 13 + Part. 3996, Sub. 12
29. Elenco sintetico formalità Lotti 1, 2, 3 e 4

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	003 - ufficio Cannaregio n. 6232
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo ufficio Cannaregio 6232: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo ufficio Cannaregio 6232: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED], foglio 12, particella 3996, subalterno 12, indirizzo Sestiere Cannaregio n. 6232, piano T, comune Venezia, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 58 mq, rendita € 583,26
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 301.451,48 €

Lotto: 004 - Box auto Lido via Carlo Zeno n. 2 e via Cipro n. 12**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

██████████ Codice fiscale: ██████████

Residenza: ██████████ (ALLEGATO 7)

Regime Patrimoniale: ██████████

Data Matrimonio: ██████████ (ALLEGATO 8)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona turistica principalmente durante la stagione estiva con presenza di strutture ricettive e spiaggia ad un centinaio di metri.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista

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

Servizi offerti dalla zona: centro balneare

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

Importanti centri limitrofi: Venezia

Attrazioni paesaggistiche: spiaggia

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: approdo vaporetto/ferryboat

Identificativo corpo: box auto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

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

██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 26, particella 297, subalterno 7, indirizzo via Carlo Zeno n. 2; via Cipro n. 12, piano S1, comune Venezia, categoria C/6, classe 6, consistenza 50 mq, superficie 60 mq, rendita € 111,04

Confini: Il mappale 297 confina a Nord con via Carlo Zeno; a Est con altro foglio catastale e mappale 276; a Sud con i mappali 273-274; a Ovest con altro foglio catastale. (ALLEGATO 24)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire
Prot. 2006/302492 del 26/07/2006
Permesso di costruire
Prot. 2008/343905 del 22/09/2008

(ALLEGATO 25)

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per l'Isola del Lido
In forza della delibera:	n.1848 del 23/06/2000 e DGRV n. 1327 del 25/05/2001
Zona omogenea:	B0
Norme tecniche di attuazione:	art. 56-56bis area per parcheggi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

(ALLEGATO 26)

Note sulla conformità:/

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Box auto

Trattasi di box posto auto di forma circolare su autorimessa multipiano con spazi di manovra comuni con gli altri box dell'edificio. Accesso auto con basculante. Posto auto in prossimità della spiaggia.

Superficie complessiva di circa mq **48,00 netti**

È posto al piano: interrato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

Stato di manutenzione generale: buono

(ALLEGATI 13 e 27)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie netta di pavimento rilevata con strumentazione digitale durante il sopralluogo. Successivamente la superficie è stata ragguagliata secondo la norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Box auto	sup reale netta	48,00	1,00	48,00	€ 1.000,00

		48,00		48,00	
--	--	-------	--	-------	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/10/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED], in data 31/10/2000, ai nn. 40382; trascritto a Venezia, in data 27/11/2000, ai nn. 34243/22380.

Identificativo corpo: box auto
STATO IMMOBILE: libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.
- 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna.
- 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 2.250.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 01/09/2008 ai nn. 117703/29616; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2008 ai nn. 32242/7098; Note: Si precisa che gli immobili al foglio [REDACTED] quest'ultimo di proprietà di [REDACTED], originariamente oggetto di ipoteca cui al sopracitato mutuo del 01/09/2008 sono stati svincolati (annotazione del 06/03/2014 n. 706 RPe 5472 RG e del 24/06/2015 n. 2389 RP e 17546 RG) e successivamente venduti

- Ipoteca amministrativa annotata a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 325.695,78 in data 29/10/2021 ai nn. 3074/11921; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2021 ai nn. 39372/6462

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 27/01/2022 ai nn. 2394/1763;

- 6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.
- 6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

6.3 **Misure Penali:** Nessuna.

(ALLEGATO 28)

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: € 975,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 6,26/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

(ALLEGATO 28)

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione alla situazione accertata, in considerazione dello stato di libertà del bene, in rapporto allo stato d'alienabilità dello stesso ai sensi della L. 47/'95, la valutazione considera la vetustà del bene, comparandolo ad immobili simili con le medesime caratteristiche distributive e tipologiche, tenendo conto dell'attuale valore di mercato indicato dalle principali organizzazioni del settore (Agenzia del Territorio, Forum sole 24 ore, Fiaip, Nomisma etc.) a dalle agenzie immobiliari della zona. In questa perizia viene usato il metodo estimativo cosiddetto sintetico comparativo, che tiene conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità d'accesso, collegamenti, infrastrutture ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie netta ed altezze di piano rilevate, epoca di costruzione, dotazioni presenti negli scoperti e impianti tecnologici). Valore finale: si specifica che sono applicati dei coefficienti di riduzione del valore iniziale della superficie netta dei vani accessori, tenendo anche conto di quanto indicato dalla Norma UNI 10750, l'allegato C, e dal D.P.R. n° 138/'98.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Altre fonti di informazione: valori immobiliari dichiarati; siti web specializzati.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	48,00	€ 1.000,00	€ 48.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.000,00
Valore corpo			€ 48.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.000,00
Valore di stima			€ 48.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	48,00	€ 48.000,00	€ 48.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità (a cura del procedente):

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Amministrativa	€ 1.722,48
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.051,48

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 48.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: box auto

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: non necessario per la tipologia di immobile

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Nomina 15/03/2022
2. Giuramento 17/03/2022
3. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 31/03/2022
4. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 11/04/2022
5. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 19/04/2022
6. Verbale sopralluogo con Curatore Avv. Maurizio Trevisan 21/04/2022
7. Certificato contestuale
8. Certificato Matrimonio
13. Documentazione fotografica Lotti 1, 2, 3 e 4
24. Documentazione catastale LOTTO 4 FG. 26, PART. 297, SUB. 7

- 25. Pratiche edilizie da DIME LOTTO 4 FG. 26, PART. 297, SUB. 7
- 26. PRG LOTTO 4 FG. 26, PART. 297, SUB. 7
- 27. Elaborato grafico LOTTO 4 FG. 26, PART. 297, SUB. 7
- 28. Spese gestione condominiale LOTTO 4 FG. 26, PART. 297, SUB. 7
- 29. Elenco sintetico formalità Lotti 1, 2, 3 e 4

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	004 - box auto Lido via Carlo Zeno n. 2 e via Cipro n. 12
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo box auto: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo box auto: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] foglio 26, particella 297, subalterno 7, indirizzo via Carlo Zeno n. 2; via Cipro n. 12, piano S1, comune Venezia, categoria C/6, classe 6, consistenza 50 mq, superficie 60 mq, rendita € 111,04
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 48.000,00 €

Venezia, 21 marzo 2023

L'Esperto alla stima
dott. arch. Alessandro Milner

