

---

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

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **97/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024 ore 09:45

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

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

**Lotto 1 - fabbricato da completare ristrutturazione parte piano terra  
con scoperto di pertinenza**

**Esperto alla stima:** Geom Gilberto Serafini  
**Codice fiscale:** SRFGBR68E27L736G  
**Studio in:** Via Castellana 156 - Zelarino  
**Telefono:** 0415020022  
**Email:** SERAFI24@gilberto-serafini.191.it  
**Pec:** gilberto.serafini@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** vicolo del giâu 6 - MESTRE - Venezia (VE) - 30173

**Descrizione generica:** porzione piano terra di fabbricato residenziale di 2 piani, con scoperto di pertinenza

**Identificativo Lotto:** 1 - fabbricato parte piano terra con scoperto di pertinenza

**Corpo fabbricato parte piano terra con giardino:** frazione: MESTRE, vicolo del giâu 6

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa- contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 30000; A rogito di Notaio Faotto Mario in data 02/07/2004 ai nn. 125642/19754; Iscritto/trascritto a iscritta Venezia in data 09/07/2004 ai nn. 26704/5943

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa- contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 83000; Importo capitale: € 41500; A rogito di Notaio Faotto Mario in data 04/06/2002 ai nn. 119738; Iscritto/trascritto a iscritta Venezia in data 18/05/2022 ai nn. 17921/2967; Note: in rinnovazione della formalità iscritta il 06-06-2002 all'articolo 3890

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Iscritto/trascritto a trascritto Venezia in data 10/05/2023 ai nn. 15519/11729;

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€95.000,00**

cui si trova:

## Sommario

Identificazione Procedura di Esecuzione Immobiliare	( pagina 1 )
Riassunto Perizia	( pagina 2 )
Sommario	( pagina 2 )
Quesiti posti dal G.E.	( pagine da 3 a 4 )
Premessa descrizione svolgimento delle operazioni	( pagina 4 )
Risposta al quesito (1) posto dal G.E.	( pagina 5 )
Risposta al quesito (2) posto dal G.E.	( pagina 5 )
Risposta al quesito (3) posto dal G.E.	( pagine da 5 a 6 )
Risposta al quesito (4) posto dal G.E.	( pagine da 6 a 9 )
Risposta al quesito (5) posto dal G.E.	( pagina 10 )
Risposta al quesito (6) posto dal G.E.	( pagina 11 )
Risposta al quesito (7) posto dal G.E.	( pagina 11 )
Risposta al quesito (8) posto dal G.E.	( pagine da 11 a 12 )
Risposta al quesito (9) posto dal G.E.	( pagina 13 )
Risposta al quesito (10) posto dal G.E.	( pagina 13 )
Risposta al quesito (11) posto dal G.E.	( pagina 13 )
Risposta al quesito (12) posto dal G.E.	( pagina 13 )

**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 – **evitando 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. alleghi 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 30 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.

## Premessa

Svolgimento delle operazioni:

- contatto preliminare con "Custode" nominato dal G.E. per pianificazione programma espletamento attività;
- indagine catastale reperimento visure, estratto mappa, planimetrie catastali;
- richiesta verifica c/o agenzia entrate per conferma codice fiscale e verifica se vi sia o meno contratto d'affitto, locazione o assimilabile, inerentemente agli immobili oggetto di E.I.;
- indagine Uffici di Pubblicità Immobiliare "Conservatoria RR.II." per reperimento Atto provenienza, Note Trascrizione/Iscrizione ed altri documenti per quanto a Titoli inerenti ai Beni oggetto di E.I.;
- in data 30/06/2023 preliminare pretesa visione da esterno fabbricato e preliminari indagini di mercato;
- indagini presso uffici/archivi Comune per ricerca/reperimento documentazione legittimazione edilizia;
- sopralluogo con rilevamenti in data 23/10/2023, l'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza del "Custode" nominato dal G.E.;
- approfondimento indagini c/o Uffici di Pubblicità Immobiliare;
- approfondimento indagini presso uffici/archivi Comune per ricerca/reperimento documentazione legittimazione edilizia;
- approfondimento indagini ed incontro/consulenza con tecnici ufficio edilizia del Comune per confronto su posizione edilizia difformità riscontrate;
- analisi estimative;
- redazione relazione peritale.

**Beni in Venezia (VE)**  
**Località/Frazione MESTRE**  
**vicolo del giau 6**

**Lotto: 1 - fabbricato parte piano terra con scoperto di pertinenza**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**



**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Identificativo corpo:** fabbricato parte piano terra con giardino.

sito in frazione: MESTRE, vicolo del giau 6

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

1000/1000, foglio 136, particella 313, indirizzo Comune di Venezia

- subalterno 7, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 VANI, superficie 77 mq, rendita € 468,74 EURO
- subalterno 8, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 MQ, superficie 20 mq, rendita € 129,06 EURO
- subalterno 11, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 MQ, superficie 13 mq, rendita € 6,51 EURO
- subalterno 6 Bene Comune Non Censibile scoperto comune ai sub. 7 e 8 intestati alla stessa ditta

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa rappresentazione grafica delle planimetrie, i sub. 6, 7, 8, 11 per quanto modificati potrebbero essere unificati in una unica Unità Immobiliare Urbana

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

aggiornamento catasto terreni e fabbricati: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La documentazione catastale identifica e rappresenta situazione nello stato precedente a intervenute trasformazioni edilizie

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: 507/51**, Tipo pratica: Licenza Edilizia

Intestazione:

Per lavori: Costruzione fabbricato uso abitazione, Presentazione in data 19/07/1951

**Numero pratica: 10157** Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Intestazione:

Per lavori: Costruzione veranda, magazzino, modifiche forometriche e interne in difformità a LIC.ED. 507-51

Rilascio in data 25/09/1996 al n. di prot. 15859-10157

**Numero pratica: 2001-12806**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 24/09/2001 al n. di prot. 162240

**Numero pratica: 2003/141491**

Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE - VARIANTE

Presentazione in data 04/04/2023 al n. di prot. 2003/141491

**Numero pratica: 2003/141504**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE - VARIANTE

Per lavori: PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE ALLA C.E. 2001-12806 CON RIFERIMENTO ALL'AUNITA' IMMOBILIARE SUB. 9-11

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/04/2023 al n. di prot. 2003/141504

Rilascio in data 04/06/2004 al n. di prot.

**NOTE:** PER QUANTO AD ATTI INTEGRATIVI CON ELABORATI GRAFICI DI CUI AL PROT.2004.0050332 DEL 03.02.2004

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancato completamento ristrutturazione

Regolarizzabili mediante: pratiche edilizie

pratiche edilizie: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note: Da confronti avuti con tecnici ufficio edilizia privata del Comune di Venezia si hanno avuto indicazioni per quanto alla necessità di pratiche edilizie nuovi titoli edilizi.

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

**note:** La parte di edificio oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta con lavori di ampliamento e ristrutturazione iniziati e parzialmente realizzati per come da titoli edilizi del 2003 che però essendo stati interrotti da anni, ad oggi risulterebbero scaduti nei termini. Servirebbero nuove pratiche anche con titolo edilizio per quanto non completato e/o diversamente realizzato.

Note generali sulla conformità:

Nello stato attuale la parte di edificio oggetto di Esecuzione Immobiliare **non** ha elementi e presupposti riconducibili ad abitabilità/agibilità, non si sono riscontrati elementi sufficienti per accertare e/o garantire la staticità dell'immobile non che la inesistenza di fonti di inquinamento e/o assimilabili nel terreno e parte fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

#### Descrizione: di cui al punto fabbricato parte piano terra con giardino

L'oggetto di esecuzione immobiliare è in località VE/Mestre "Carpenedo" e consiste in porzione fabbricato al piano terra con scoperto di pertinenza su fabbricato bifamiliare di 2 piani , in contesto residenziale riservato e tranquillo, vicino al centro e ai servizi principali. E' costituito da abitazione con ingresso , disimpegno, bagno, 2 stanze e ripostiglio su sotto scala, quale porzione fabbricato disabitata da anni in apparente degrado contigua ad altra parte di fabbricato al grezzo su cui risulta iniziato e non completato restauro. La parte di fabbricato in oggetto di esecuzione immobiliare, su fronte nord e su parte dei fronti est ed ovest ha scoperto esclusivo, su parte del fronte sud è prospiciente a scoperto esclusivo di altra ditta

e su parte fronte ad angolo sud/est è prospiciente a scoperto comune da cui ha ingresso su vicolo del Giau che è una stretta stradina apparente consolidata servitù di passaggio che prosegue verso sud per una ottantina di metri fino ad incrociare via San Donà.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1951

L'edificio è stato parzialmente ampliato e ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: al piano terra parte al grezzo e parte in pessimo stato

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato nella parte al piano terra quale porzione in oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta disabitato da anni parte in degrado da ristrutturare e parte al grezzo per quanto ad ampliamento e restauro iniziato ma non completato

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: metallo condizioni: pessime
Infissi esterni	materiale: metallo protezione: persiane condizioni: pessime
Infissi interni	materiale: legno condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: normali
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: in parte al grezzo senza intonaco condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: prevalentemente sterrato ed in parte zona ingresso con lastre prefabbricate ghiaio lavato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: in parte al grezzo senza massetti e in parte in degrado da ristrutturare

##### Impianti:

Elettrico	condizioni: da ristrutturare
Fognatura	condizioni: da ristrutturare
Idrico	condizioni: da ristrutturare
Termico	tipologia: caldaia disattivata condizioni: da ristrutturare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98 relativamente all'immobile oggetto della presente considerazione estimativa

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	superf. esterna lorda	112,00	1,00	112,00	€ 2.250
Sottoscala	superf. esterna lorda	4,00	0,30	1,20	"
area scoperta pertinenza	sup lorda di pavimento	112,00	0,10	11,20	"
area scoperta pertinenza	sup lorda di pavimento	62,00	0,02	1,24	"
				<b>125,64</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)****Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo: Semestre 1 Anno 2023

Zona: Suburbana/MESTRE SEMICENTRALE

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1750

Valore di mercato max (€/mq): 2250

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per quanto alla quota di 2/12 di piena proprietà, per successione in morte di [redacted] nato a [redacted] titolare della piena proprietà, deceduto [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Successione ; registrato a Ufficio del Registro di VE-Mestre , in data , a [redacted] trascritto a Ufficio del Territorio di Venezia , in data [redacted]

Note: per come anche da Relazione Notarile in data 15-05-2023 del Dott. Francesco Casarini Notaio in Bologna, già in allegati agli atti della presente Esecuzione Immobiliare 97-2023

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per quanto alla quota di 1/12 di piena proprietà, per successione in morte di [redacted] nata a [redacted] titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, deceduta il [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Successione ; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data [redacted] trascritto a Ufficio del Territorio di Venezia , in data [redacted]

Note: per come anche da Relazione Notarile in data 15-05-2023 del Dott. Francesco Casarini Notaio in Bologna, già in allegati agli atti della presente Esecuzione Immobiliare 97-2023

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per quanto alla quota di 3/4 di piena proprietà, da [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di 1/4 di piena proprietà bene personale, [redacted] titolare della quota di 1/4 di piena proprietà, [redacted] titolare della quota di 1/4 di piena proprietà dal 07/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Faotto Mario, in data 07/11/2001, ai nn. 118485; trascritto a Ufficio del Territorio di Venezia , in data 13/11/2001, ai nn. 36157/24630.

Note: per come anche da Relazione Notarile in data 15-05-2023 del Dott. Francesco Casarini Notaio in Bologna, già in allegati agli atti della presente Esecuzione Immobiliare 97-2023

**Identificativo corpo: fabbricato parte piano terra con giardino**

sito in Venezia (VE), vicolo del giau 6 Libero

Note: l'immobile risulta in parte al grezzo e in parte in stato di degrado interno, quali condizioni che inibiscono il diretto utilizzo come abitazione

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa- contro [REDACTED]  
[REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 30000 ; A rogito di Notaio Faotto Mario in data 02/07/2004 ai nn. 125642/19754; Iscritto/trascritto a iscritta Venezia in data 09/07/2004 ai nn. 26704/5943

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa- contro [REDACTED]  
[REDACTED], Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 83000; Importo capitale: € 41500 ; A rogito di Notaio Faotto Mario in data 04/06/2002 ai nn. 119738; Iscritto/trascritto a iscritta Venezia in data 18/05/2022 ai nn. 17921/2967 ; Note: in rinnovazione della formalità iscritta il 06-06-2002 all'articolo 3890

#### Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a trascritto Venezia in data 10/05/2023 ai nn. 15519/11729;

## 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:** non inerenti per quanto immobili non risulta in condominio

Millesimi di proprietà: piena proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1. Criterio di stima:

Si considera valore riferimento come se fosse completamente ristrutturato in stato Ottimo quindi computando detrazione forfettaria per opere di completamento mancanti per quanto nello stato attuale

### 8.2. Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Catasto di VENEZIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA, Uffici archivio e tecnico edilizia privata Comune di VENEZIA, agenti e/o agenzie immobiliari locali

**8.3. Valutazione corpi:****fabbricato da completare restauro parte piano terra con giardino.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.076,00.

si è considerato valore massimo immobile in stato ottimo alla quale si è computata detrazione forfettaria per opere di completamento restauro per quanto mancanti nello stato attuale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	112,00	€ 2.250	€ 252.000
sottoscala	1,20	€ 2.250	€ 2.700
area scoperta pertinenza	11,20	€ 2.250	€ 25.200
area scoperta pertinenza	1,24	€ 2.250	€ 2.790

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 282.690
opere di completamento restauro detrazione del 60.00%	€ -169.614
Valore complessivo	€ 113.076

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Superficie ai sensi DPR 118/98</i>	<i>Valore</i>
fabbricato da completare ristrutturazione parte piano terra con giardino	125,64	€ 113.076

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.500

Decurtazione 5% circa per garanzia vizi occulti e "arrotondamento importo" € -5.506

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta più commercialmente appetibile nella sua integrità

Costi di cancellazione oneri e formalità: **fabbricato parte piano terra con giardino**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35
Trascrizione pregiudizievole - Atto esecutivo o cautelare	€ 294

**Totale costi di cancellazione: € 364****8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.000,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: fabbricato parte piano terra con giardino****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta più commercialmente appetibile nella sua integrità

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- Allegato 1: Verbale di Giuramento dell'incarico  
 Allegato 2: Estratto Mappa Catasto Terreni  
 Allegato 3: Visura Catasto Fabbricati  
 Allegato 4: Planimetrie Catasto Fabbricati Abitazione  
 Allegato 5: Planimetrie Catasto Fabbricati Garage  
 Allegato 6: Planimetrie Catasto Fabbricati Magazzino  
 Allegato 7: Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati  
 Allegato 8: titolo provenienza nota TRASCR. REG. PART. 1222-1980 su VENEZIA  
 Allegato 9: titolo provenienza nota TRASCR. REG. PART. 28634-2002 su VENEZIA  
 Allegato 10: titolo provenienza nota TRASCR. REG. PART. 24630-2001 su VENEZIA  
 Allegato 11: documentazione da Comune posizione edilizia  
 Allegato 12: fotografie

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** La vendita dell'immobile è soggetta a Imposta di Registro quando effettuata da persona fisica

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - fabbricato parte piano terra con scoperto di pertinenza
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo fabbricato da completare ristrutturazione parte piano terra con giardino:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo fabbricato parte piano terra con giardino:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] 1000/1000, Comune di VENEZIA Vicolo del Giau n.6, foglio 136, particella 313, -sub 7, piano T, cat. A/3, cl. 5, cons. 4 VANI, superficie 77 mq, rendita € 468,74 EURO -sub 8, piano T, cat. C/6, cl. 6, cons. 17 MQ, superficie 20 mq, rendita € 129,06 EURO -sub 11, piano T, cat. C/2, cl. 5, cons. 6 MQ, superficie 13 mq, rendita € 6,51 EURO - sub 6 Bene Comune Non Censibile scoperto comune ai sub. 7 e 8 intestati alla stessa ditta PANIZZUTI Mara
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>95.000,00€</b>

Data generazione:  
13-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom Gilberto Serafini**