

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **364/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Esperto alla stima: Arch. Franco Davanzo
Codice fiscale: DVNFNC61C18H823V
Studio in: Galleria San Donato 4 - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0421487834
Email: studio.davanzo@pec.fsda.it
Pec: studio.davanzo@pec.fsda.it

Riassunto Perizia

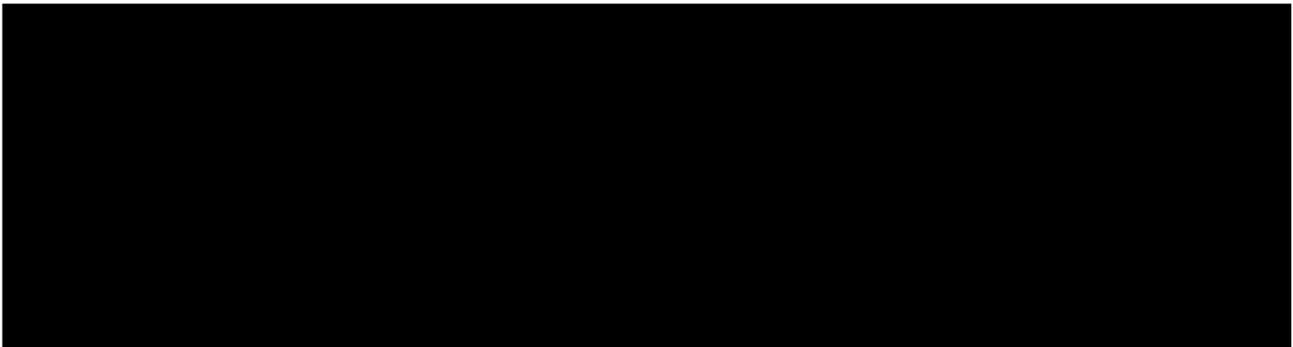
Bene: Via Oslvia n. 34 - Mestre - Venezia (VE) - 30171

Descrizione generica: VENEZIA - Mestre

Identificativo Lotto: UNICO - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Corpo 001 - LOTTO UNICO: Mestre, Via Oslvia n. 34

Quota e tipologia del diritto



Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO BPM S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000; A rogito di Notaio Angelo Ausilio in data 01/12/2006 ai nn. 26454/4994; Iscritto/trascritto a a Venezia in data 12/12/2006 ai nn. 53491/13260

- Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 09/12/2022 ai nn. 6532/2020 iscritto/trascritto a a Venezia in data 23/12/2022 ai nn. 47214/33752;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€45.750,00**

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Elenco pagine quesiti

- Pag. 6** Quesito n. 1 "Completezza della documentazione"
- Pag. 6** Quesito n. 2 "Generalità dell'Esecutato"
- Pag. 6** Quesito n. 3 "Individuazione dei beni"
- Pag. 8** Quesito n. 4 "Verifica di regolarità urbanistica"
- Pag. 10** Quesito n. 5 "Stato di possesso degli immobili"
- Pag. 11** Quesito n. 6 "Vincoli ed oneri giuridici"
- Pag. 12** Quesito n. 7 "Spese"
- Pag. 12** Quesito n. 8 "Valutazione complessiva dei beni"
- Pag. 14** Quesito n. 9 "Valutazione della sola quota indivisa "
- Pag. 14** Quesito n. 10 "Lista degli allegati"
- Pag. 14** Quesito n. 11 "Vendita dell'immobile"
- Pag. 15** Quesito n. 12 "Schema identificativo dei beni"

Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
Via Oslvia n. 34

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Risposta al primo punto del quesito

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

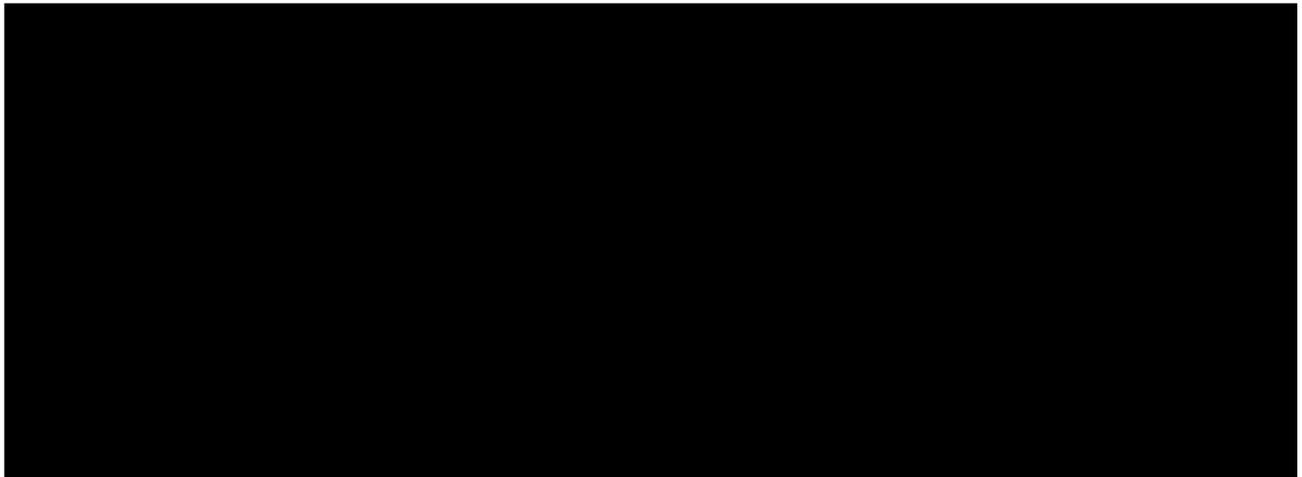
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona in cui è inserito il condominio "Oslavia 34" che contiene l'appartamento oggetto di stima è di tipo residenziale. Essa è posta a ridosso della stazione ferroviaria di Mestre, in zona residenziale con caratteristiche normali

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Venezia centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

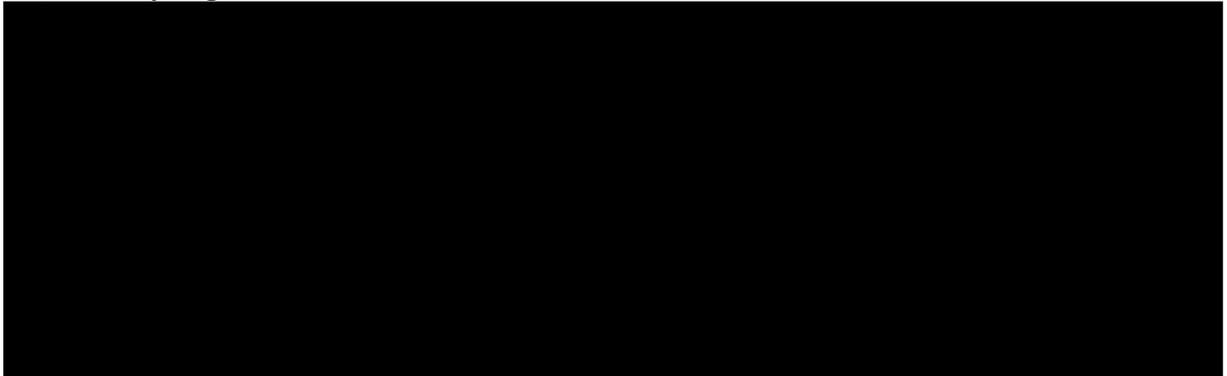
Attrazioni storiche: Venezia Centro Storico.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a 400 m circa, Stazione Ferroviaria a circa 1000 m, Aeroporto Marco Polo a circa 12 km, Casello autostradale a circa 2 km

Identificativo corpo: 001 - LOTTO UNICO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Mestre, Via Oslvia n. 34

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

proprietario per la quota di 1/2

proprietaria per la quota di 1/2,

foglio 138, particella 573, subalterno 5, indirizzo Via Oslavia n. 34, piano T-1, comune Venezia, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € €. 411,87

Ulteriori informazioni:

ATTENZIONE: 1) Al Catasto non è presente la scheda catastale (planimetria) che rappresenta l'appartamento; 2) La visura catastale riporta che

Note: Non presente in Catasto e quindi NON disponibile la scheda catastale (planimetria) del sub. 5

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Non è presente in Catasto la scheda planimetrica che rappresenta il sub. 5 oggetto di studio; 2) Non vi è certezza univoca del regime patrimoniale dei

Regolarizzabili mediante: Presentazione della planimetria catastale

Presentazione della scheda planimetrica catastale dopo rilievo ed accertamento delle parti comuni: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dopo accesso agli atti richiesto in data 20.03.2023 con mail certificata delle ore 15,46, mi è stato risposto con mail certificata del 29.03.2023 delle ore 14,16 che in archivio comunale non è presente alcuna pratica edilizia relativa all'appartamento in oggetto. Dopo richiesta presso l'Ufficio Catasto di Venezia di avere copia della scheda planimetrica dell'appartamento oggetto di stima, con mail del 29.05.2023 delle ore 10,33 l'Ufficio mi ha informato che non esiste agli atti la scheda planimetrica ma che è presente solo un verbale di accertamento risalente al giugno 1957. A parere dello scrivente è opportuno procedere al deposito di un Atto Ricognitivo che certifichi la consistenza edilizia e una scheda catastale.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Spese per redazione e presentazione progetto ricognitivo €. 4.000,00 circa

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 16/99 approvato con Delibera di DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e DGRV n. 2141 del 29.07.2008
Zona omogenea:	B2.1 normata dall'art. 8.4 del PRG per la Terraferma
Norme tecniche di attuazione:	Indice di Utilizzazione Fondiaria 1,20 mq/mq; Altezza massima 19,5 m; Distanza tra fabbricato da 0,00 m a 10,00 m; Distanza dai confini di proprietà da 0,00 m a 5,00 m

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto 001 - LOTTO UNICOIl Condominio

L'appartamento oggetto di stima è parte del "Condominio Oslavia 34" di complessivi 6 appartamenti + 4 negozi. Il condominio è molto vecchio ma non è stato possibile determinare l'anno di costruzione poichè negli archivi del Comune di Venezia non è presente alcuna pratica edilizia che ha autorizzato l'intervento. Successivamente si è chiesto accesso agli atti presso il Catasto ma non sono presenti le planimetrie: dall'Ufficio Catasto mi è stato riferito che è stato fatto un controllo nel 1957.

L'edificio è a 4 piani fuori terra: il piano terra è adibito a negozi mentre i piani superiori son destinati a residenza. Non è stato possibile determinare la morfologia della struttura portante ma analizzando il vano scala, l'assenza di pilastri interni e l'epoca di costruzione si ipotizza che la struttura portante sia in laterizio pieno con solai in latero-cemento.

Le scale di distribuzione ai piani sono realizzate con scalini in conglomerato cementizio prefabbricato. Non è presente alcun isolamento termico perimetrale. Le pareti esterne sono rivestite con intonaco e rivestimento acrilico tipo "veneziana".

L'appartamento

Esso si distribuisce al piano primo ed è così costituito: ingresso da mq. 12,06 circa, cucina da mq. 15,52 circa + ripostiglio da mq. 0,55 circa, bagno da mq. 5,86 circa, camera da mq. 14,20 circa, ripostiglio da mq. 6,58 circa, camera da mq. 14,43 circa, camera da mq. 18,16 circa. L'altezza interna è pari a m. 3,02 circa. Il pavimento è rivestito con gettato alla veneziana, le pareti sono intonacate al civile e pitturate, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice semidoppio protetti da controfinestre in alluminio.e avvolgibili in plastica.

E' esistente l'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto idrico e sanitario: tali impianti sono molto vecchi e malamente conservati; è necessario che essi siano sottoposti da accurata revisione e controllo da parte di personale specializzato ed autorizzato.

L'impianto di riscaldamento è composito: il bagno è riscaldato da una caldaia a gas metano marca Italterm Baxi di potenza inferiore a 12.000 kcal, la quale provvede a riscaldare l'acqua sanitaria e (attraverso un radiatore in alluminio) il bagno; la rimanente parte dell'abitazione è riscaldata da una stufa a cherosene.

In cucina è presente una cucina a gas ma non si è riusciti a capire se essa sia funzionante poichè all'interno del forno vengono alloggiati braci di legno.

Il bagno è rivestito con ceramica bicottura ed è dotato di sanitari in pessime condizioni.

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo: esso è molto carente sia dal punto manutentivo che della pulizia. Non pare sia mai stato oggetto di ristrutturazione dall'epoca di costruzione ad oggi.

Al piano terra, sottoscala, vi è un magazzino chiuso con porta in legno molto rudimentale.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile si seguiranno le norme contenute nel DPR n. 138 del 1998 Allegato C

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	102,00	1,00	102,00	€ 1.000,00
Ripostiglio sottoscala	sup lorda di pavimento	0	3,00	0,33	1,00	€ 1.000,00
			105,00		103,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° Sem 2022

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400

Valore di mercato max (€/mq): 1.800

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietario per la quota di 1/1 dal 01/07/1997 al 10/06/2003 . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Atto di Compravendita notaio VIANINI Carlo, in data 01/07/1997, ai nn. 53788; trascritto a a Venezia , in data 04/07/1997, ai nn. 16239/11338.

Note: Pervenne al [REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Vianini Carlo, in data 01-07-1997 rep. n. 53788 e trascritto il 04-07-1997 ai nn. 16239/11338 da potere [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] per la quota di 1/2 dal 10/06/2023 al 01/12/2006 . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di notaio MARCIANO Ernesto , in data 10/06/2003, ai nn. 29906/9586.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] per la quota di 1/2 dal 01/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Atto di Compravendita del notaio AUSILIO Angelo, in data 01/12/2006, ai nn. 26453/4993; trascritto a Venezia , in data 12/12/2006, ai nn. 53490/30362.

Identificativo corpo: LOTTO UNICO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), Via Oslvia n. 34

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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 BANCO BPM S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000 ; A rogito di Notaio Angelo Ausilio in data 01/12/2006 ai nn. 26454/4994; Iscritto/trascritto a Venezia in data 12/12/2006 ai nn. 53491/13260

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 09/12/2022 ai nn. 6532/2020 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/12/2022 ai nn. 47214/33752;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vi sono spese condominiali annue ordinarie pari a circa €. 650,00 circa.

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: Vi sono spese condominiali scadute e non pagate per €. 149,19 circa. Vi sarà un'altra rata pari a €. 149,76 che scadrà al 15-08-2023

Millesimi di proprietà: All'appartamento sub. 5 competono millesimi 120,02/1000 di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Non è presente un impianto ascensore; dalla strada per giungere all'appartamento vi sono 2 rampe di scale. Pertanto non è dichiarata l'accessibilità a soggetti diversamente abili

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:

Si perverrà al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso il "metodo del confronto" facendo riferimento:

- alle indicazioni di cui all'Allegato C del DPR 138 del 23.03.1998;
- alle quotazioni OMI;
- alle quotazioni presenti per immobili simili su siti di commercializzazione di beni immobili;
- all'esperienza personale del Perito

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il sito IDEALISTA riporta in vendita diversi appartamenti nella zona di Via Piraghetto che è limitrofa a Via Oslavia; vi è un appartamento in Via Felisatti da 112 mq. ad un prezzo di €. 1050/mq circa.. Le quotazioni sono molto variabili dipendentemente dalle condizioni di manutenzione e conservazione. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI indicano per il Comune di Venezia, Zona: Suburbana/Mestre Centro, Zona E23, Destinazione Residenziale, Abitazioni di tipo economico, Stato Conservativo normale un valore a mq. da un minimo di €. 1400,00 ad un massimo di €. 1.800,00.

8.3.3 Valutazione corpi:**001 - LOTTO UNICO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	102,00	€ 1.000,00	€ 102.000,00
Ripostiglio sottoscala	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.000,00
Pessimo stato di conservazione+ mancata garanzia impianti			- € 51.500,00
Valore corpo			€ 51.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
001 - LOTTO UNICO	Abitazione di tipo popolare [A4]	103,00	€ 51.500,00	€ 51.500,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:

001 - LOTTO UNICO

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 250,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 500,00

Totale costi di cancellazione: € 750,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 45.750,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: 001 - LOTTO UNICO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Certificato contestuale (nascita- residenza e stato famiglia)
2. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
3. Comunicazione Agenzia delle Entrate per contratti di Locazione o Comodati d'uso e C.F.
4. Estratto mappa del Comune di Venezia Fg. 138 Mapp. 573
5. Visure Catastali Comune di Venezia Fg 138 Mapp. 573
6. Corrispondenza con Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto per assenza scheda catastale
7. Documentazione Fotografica
8. Elaborato di rilievo
9. Normativa Comunale
10. Atto di compravendita del Notaio Ausilio Rep. 26453 Racc. 4993
11. Informazioni ricevute dall'Amministratore di Condominio
12. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Tassa di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo 001 - LOTTO UNICO: 500/1000 di [REDACTED] 500/1000 di [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo 001 - LOTTO UNICO: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 138, particella 573, subalterno 5, Via Oslavia n. 34, piano T-1, comune Venezia, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € €. 411,87
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 45.750,00€

Data generazione:
30-05-2023 17:05

L'Esperto alla stima
Arch. Franco Davanzo