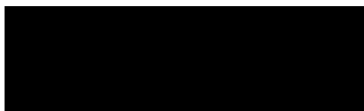

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



N° Gen. Rep. **48/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - abitazione e box garage

Esperto alla stima: Arch. Luca Burriesci
Codice fiscale: BRRLCU67P16L736S
Studio in: Via Podgora 107 - 30171 Venezia Mestre
Telefono: 347 3749432
Email: lab_architettura@outlook.it
Pec: luca.burriesci@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

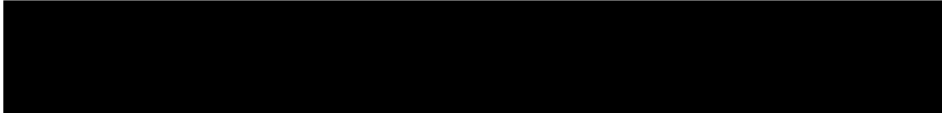
Bene: via Luigi Pasini n.51 - Marghera - Venezia (VE) - 30175

Descrizione generica: abitazione e box garage in edificio plurifamiliare

Identificativo Lotto: 001 - abitazione e garage

Corpo A - ABITAZIONE: frazione: Marghera, via Luigi Pasini n.51

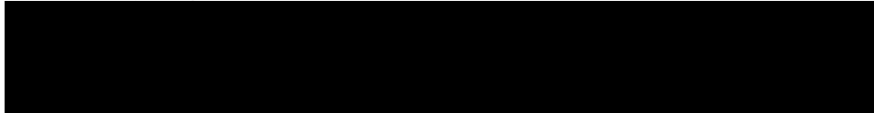
Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Corpo B – BOX GARAGE: frazione: Marghera, via Luigi Pasini n.51

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro [redacted] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario di Venezia in data 06/02/2023 ai nn. 688 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/03/2023 ai nn. 8485/6342;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA SPA c.f. 12931320159 sede Bologna (BO) contro; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00; A rogito di Notaio Dott. Francesco Candiani in data 25/09/2006 ai nn. 111298/25610; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/10/2006 ai nn. 43325/10631

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€77.000,00** cui si trova:



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 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.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Marghera**
via Luigi Pasini n.51

Lotto: 001 - abitazione e garage

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:



Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di abitazione al piano secondo e box in lamiera ad uso garage in edificio residenziale plurifamiliare degli anni '60, in via Leone Serena civ.51. L'edificio si trova in zona residenziale poco distante da via Fratelli Bandiera. La zona risulta servita da mezzi pubblici in via Beccaria e via F.lli Bandiera. nei dintorni sono presenti alcuni negozi di vicinato.

Caratteristiche zona: zona centro-sud di Marghera normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linee 6L, 13, 16, 43 100 mt

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Marghera, via Luigi Pasini n.51

Quota e tipologia del diritto





Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

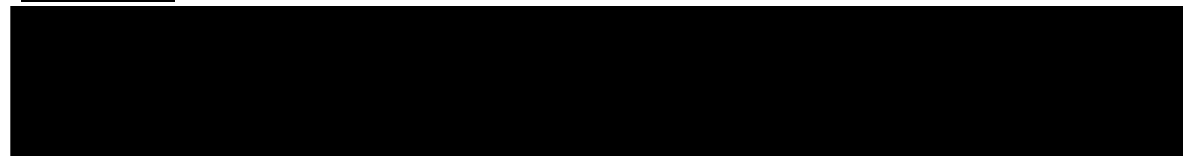
COMUNE DI VENEZIA

foglio 3, particella 1071, subalterno 6

categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 96 m² Totale: escluse aree scoperte: 94 m², rendita € Euro 335,70

scheda catastale 3077/0/1988, indirizzo via Luigi Pasini n.51, interno 6, piano S1 – 2

Intestazione:



Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 91/2016)

Confini: l'appartamento prospetta per tre lati su scoperto e confina per il rimanente con vano scale e appartamento interno 5; la cantina è ricompresa fra altre cantine di terzi, muro perimetrale e corridoio di accesso.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non rappresenta la veranda condonata con sanatoria del 14 dicembre 1998 n. 12929/7658/00.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale
aggiornamento planimetria catastale, compreso oneri: € 500,00

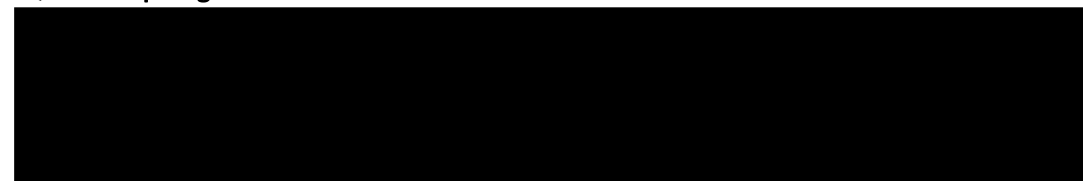
Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - BOX GARAGE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Marghera, via Luigi Pasini n.51

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

COMUNE DI VENEZIA

foglio 3, particella 1071, subalterno 7

categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m², superficie Totale: 12 m², rendita € Euro 38,42
scheda catastale 3077/0/1988, indirizzo VIA LUIGI PASINI n. 51 , piano T

Intestazione:

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 91/2016)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale rappresenta altro box nello scoperto condominiale. e non il box rappresentato nella sanatoria del 14 dicembre 1998 n. 12929/7658/00.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale
presentazione DOCFA per aggiornamento planimetria catastale, spese tecniche e oneri compresi, stima: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 12929/7658/00

Intestazione

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Sanatoria edilizia per modifiche apportate all'unità immobiliare sita in Venezia-Marghera Fg.3 mapp.396 sub.6 e 7

Rilascio in data 14/12/1988 al n. di prot. 12929/7658/00

NOTE: la sanatoria riguarda: 1) posizionamento di un box in lamiera ad uso garage sull'area di pertinenza. 2) chiusura di un balcone ad ovest con una veranda in alluminio e vetro; 3) ricavo magazzino al piano seminterrato; 4) variazione dei prospetti per installazione controfinestre dall'accesso atti effettuato presso l'archivio del Comune di Venezia non risulta l'agibilità degli immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE, B - BOX GARAGE



4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state rilevate le seguenti difformità:
realizzazione locale ripostiglio nella zona ingresso-disimpegno; lievi modifiche interne per
inspessimento parziale divisori

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

presentazione CILA in sanatoria spese tecniche e sanzione compresa stima:: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003,
Zona omogenea:	B3 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 N.T.S.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq
Altezza massima ammessa:	12,50 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

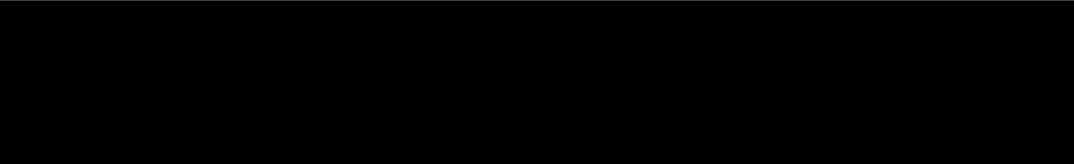


Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - ABITAZIONE

trattasi di abitazione al piano secondo con cantina al piano seminterrato costituente porzione di edificio residenziale plurifamiliare sito in Venezia Marghera via Pasini 51.

All'abitazione si accede da vano scala condominiale privo di ascensore, ed è così composto: ingresso-disimpegno di circa 12,70 mq, soggiorno di circa 15,60 mq, cucina di circa 8,80 mq, veranda di circa 4,80 mq, camera di circa 12,10 mq, camera di circa 18,42 mq, camera di circa 8,84 mq, bagno di circa 3,60 mq, poggiolo su camera di circa 1,70 mq. La cantina, al piano seminterrato, ha accesso dal disimpegno comune. l'abitazione dispone di impianto di riscaldamento autonomo.

si precisa che la sanatoria prot. 12929/7658/00 condona un secondo magazzino ricavato su spazio comune all'interno del fabbricato. tuttavia si fa presente che l'atto di compravendita descrive un solo magazzino nell'oggetto di compravendita: *"l'unità immobiliare costituita da appartamento al secondo piano dell'edificio A, contraddistinto dal numero interno 6, con cantina al piano terra, il tutto facente parte del fabbricato sito in Comune di Venezia a Marghera, Via Pasini n. 51, identificata al Catasto Fabbricati come segue: COMUNE E SEZIONE DI VENEZIA Foglio 3 (tre) Mappale 396 (trecentonovantasei) subalterno 6 (sei): Via Pasini n. 51, piani T - 3, Cat. A/4, cl. 2, vani 6,5, R.C.E. 335,70"*.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: S1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: non rilevato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int.6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,86

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 di cui il primo seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'abitazione si presenta in condizioni fatiscenti. il fabbricato all'esterno si presenta in condizioni da manutentare con distacchi di pittura e graffiato nei sotto poggioli e nelle facciate. all'interno l'abitazione oggetto di esecuzione sono presenti ampi segni di infiltrazioni e muffe. i serramenti e le tapparelle sono da sostituire. Gli impianti esistenti sono da adeguare a norma. La caldaia esistente a basamento è da sostituire.

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

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**



Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrella di ceramica condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrella di ceramica condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: pareti laterali materiale: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da adeguare
Elettrico	tipologia: con cavi a vista e sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: documentazione non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: documentazione non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: documentazione non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni condizioni: da ristrutturare conformità: documentazione non disponibile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per il calcolo della consistenza del bene oggetto di perizia fa riferimento alla superficie calcolata secondo l'allegato C del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662., pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12



maggio 1998. per il calcolo della consistenza si fa riferimento allo stato rilevato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00	€ 900,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	1,78	0,3	1,00	€ 900,00
		93,00		93,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1/ 2023

Zona: Suburbana/MARGHERA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

A - ABITAZIONE 1. Cantina	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 8,50 mq Valore a corpo: € 2.100,00
------------------------------	--



Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - BOX GARAGE

trattasi di box metallico ad uso garage installato in scoperto condominiale e sanato con C.E. in sanatoria in data 14/12/1988 al n. di prot. 12929/7658/00. il box è realizzato in lamiera grecata con copertura sempre in lamiera a due falde, di dimensioni circa 2,85 x 4,30 mt, per una altezza media di circa 2,20 mt. il manufatto è installato in piastra in calcestruzzo. è dotato di portone di accesso con serrature.

Si precisa che nell'atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. Francesco Candiani, in data 25/09/2006, ai nn. 111297/25609; vengono "compravenduti tutti i diritti ai venditori spettanti sul garage edificato sullo scoperto comune ed identificato come segue: **COMUNE E SEZIONE DI VENEZIA Foglio 3 (tre) Mappale 396 (trecentonovantasei) subalterno 7 (sette): Via Pasini, piano T, Cat. C/6, cl. 2, mq 12, R.C.E. 38,42**".

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 mt media

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: il box in lamiera si presenta con esfoliazione delle pitture in varie parti non essendo stato per molti anni oggetto di manutenzioni. la pavimentazione è in cemento finito liscio. il box è privo di impianto elettrico

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

Infissi esterni	tipologia: ad anta materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: da manutentare
Pareti esterne	materiale: in lamiera coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: assente



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
box garage	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00	€ 450,00
		12,00		6,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 18/01/2005** . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 02/06/1965, ai nn. 7994.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprieta' 1/5 2
[REDACTED] Proprieta' 1/5 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/5 [REDACTED] Proprieta'
1/5 [REDACTED] Proprieta' 1/5 dal 18/01/2005 al
25/09/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED] ai
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] fino al 05/01/2016 dal 25/09/2006 ad oggi (attuale/i
proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Francesco Candiani, in data
25/09/2006, ai nn. 111297/25609; trascritto a Venezia, in data 05/10/2006, ai nn. 43323/24525.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE, B - BOX GARAGE

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via Luigi Pasini n.51 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: l'abitazione al momento del sopralluogo è risultata non occupata dagli esecutati, i quali erano irreperibili

Identificativo corpo: B - BOX GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Luigi Pasini n.51 **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:

- Pignoramento a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro [REDACTED]
Derivante da: verbale pignoramento immobili ; A rogito di ufficiale giudiziario di Venezia in data 06/02/2023 ai nn. 688 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/03/2023 ai nn. 8485/6342;

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE, B - BOX GARAGE

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA SPA c.f. 12931320159 sede Bologna (BO) contro ; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00 ; A rogito di Notaio Dott. Francesco Candiani in data 25/09/2006 ai nn. 111298/25610; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/10/2006 ai nn. 43325/10631

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE, B - BOX GARAGE

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:**Identificativo corpo: A – ABITAZIONE, B - BOX GARAGE****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:** 1528,81.

Da informazioni assunte presso l'amministratore del Condominio PASINI 51 - C. Fisc. 90049960272, le spese scadute ammontano ad euro 1.528,81

Millesimi di proprietà: 196,22**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** non rilevate**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Considerando la tipologia dell'immobile oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutate le finiture e la vetustà e lo stato manutentivo dell'intero fabbricato, considerando l'andamento del mercato degli immobili nel Comune di Venezia e l'andamento del mercato immobiliare in questo periodo, il sottoscritto ritiene congruo adottare il criterio di stima sintetico-comparativa, considerando il valore di immobili con analoghe caratteristiche di età, tipologiche e di posizione, in regime di libero mercato, prendendo informazioni presso studi professionali e agenzie immobiliari della zona, considerando i valori dedotti dall'Agenzia del Territorio.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia - Terraferma;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.000,00.

8.3. Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	92,00	€ 900,00	€ 82.800,00
poggiolo	1,00	€ 900,00	€ 900,00
Valore accessori			€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.800,00



B - BOX GARAGE. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Altro Metodo di Valorizzazione. Nell'atto di compravendita del Notaio Candiani risulta per il Box auto compravenduti "tutti i diritti ai venditori spettanti sul garage edificato sullo scoperto comune ed identificato come segue: COMUNE E SEZIONE DI VENEZIA Foglio 3 (tre) Mappale 396 (trecentonovantasei) subalterno 7 (sette): Via Pasini, piano T, Cat. C/6, cl. 2, mq 12, R.C.E. 38,42", pertanto si stima a corpo il valore di tale diritto rapportandolo al valore della piena proprietà con stima sintetico-comparativa ridotto del 50%, da cui deriva: € 2.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box garage	6,00	€ 450,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	93,00	€ 85.800,00	€ 85.800,00
B - BOX GARAGE	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	6,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.425,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.528,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili per conformazione non sono divisibili	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A – ABITAZIONE, B - BOX GARAGE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00



Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 295,00
---	----------

Totale costi di cancellazione: € 330,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 77.216,19**
arrotondato a : € 77.000,00 (diconsi euro settantasettemila/00)

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: da ispezione presso il sito della Regione Veneto Ve-Net.energia non risulta depositato l'APE relativo all'immobile oggetto di compravendita, pertanto andrà redatto nuovo APE al costo stimato di € 300,00

Identificativo corpo: B - BOX GARAGE

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili per conformazione non sono divisibili

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) ESTRATTO MAPPA
- 2) PLANIMETRIE CATASTALI
- 3) VISURE CATASTALI
- 4) ESTRATTO P.R.G.
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6) TITOLO EDILIZIO
- 7) VALORI OMI
- 8) ELENCO FORMALITA'
- 9) ATTI COMPRAVENDITA
- 10) DOCUMENTI CONDOMINIO



10) CERTIFICATO DI RESIDENZA

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 ad imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A - ABITAZIONE: [REDACTED]</p> <p>Corpo B - BOX GARAGE: [REDACTED]</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A - ABITAZIONE: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> COMUNE DI VENEZIA folio 3, particella 1071, subalterno 6 categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 96 m² Totale: escluse aree scoperte: 94 m², rendita € Euro 335,70 scheda catastale 3077/0/1988, indirizzo via Luigi Pasini n.51, interno 6, piano S1 – 2</p> <p>Corpo B - BOX GARAGE: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> COMUNE DI VENEZIA folio 3, particella 1071, subalterno 7 categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m², superficie Totale: 12 m², rendita € Euro 38,42 scheda catastale 3077/0/1988, indirizzo VIA LUIGI PASINI n. 51 , piano T</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 77.000,00€

Data generazione:
14-10-2023 15:10L'Esperto alla stima
Arch. Luca Burriesci