
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N° Gen. Rep. 160/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.01.2023 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Bianchi**

Custode Giudiziario: **dott.sa Laretta pol Bodetto**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO



Esperto alla stima: Ing. Nicolò Vistosi

Codice fiscale:

Studio in: Santa Croce 143 - 30135 Venezia

Telefono:

Email: ctu@ateliervistosi.com

Pec: nicolo.vistosi@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Beni (lotto UNICO, corpo UNICO):

via Cardinal Domenico Agostini n°38/B – Venezia, Mestre – 30174

foglio 132, particella 1518

Lotto UNICO

Corpo UNICO

Corpo A: abitazione (A/2), 138 mq catastali (incluse aree scoperte)

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà
codice fiscale:

Gravami e Oneri

ATTIVI non cancellabili

- nessuno

CANCELLATI

- nessuno

ATTIVI

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.; derivante da concessione a garanzia di mutuo; importi: ipoteca € 340.000, capitale € 170.000; iscritta a Venezia il 02.12.2004 reg. gen. n.44431, reg. part. n.10302
- TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.; trascritta a VENEZIA il 29.06.2023 reg. gen. n.22152, reg. part. n.16671

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 162.342**

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 del-

lo 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.

Premessa

Il sottoscritto Nicolò Vistosi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia con matricola n°3428, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti d'Ufficio del Tribunale di Venezia nella categoria Industriale al n°781, a seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione dott.sa Silvia Bianchi in data 30 agosto 2023, con il presente documento risponde ai 12 punti del quesito peritale per l'esecuzione in oggetto.

Le risposte al quesito sono formulate sulla base di evidenze ottenute dall'analisi della documentazione agli atti, di quanto emerso nel sopralluogo effettuato in date 5 e 16 ottobre 2023 e di quanto reperito presso gli uffici della pubblica amministrazione.

Il sopralluogo all'interno dell'immobile è avvenuto alla presenza del custode giudiziario dott.sa Laretta Pol Bodetto.

Bene in Venezia (VE)
Località/Frazione Mestre
via Cardinal Domenico Agostini n°38/B

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? Sì – il creditore che ha richiesto la vendita ha allegato:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Sul certificato ipotecario è verificata la continuità delle trascrizioni.

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

Nel ventennio è occorso il trasferimento all'attuale proprietario, con atto di compravendita del 17 novembre 2004.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova in zona residenziale di completamento a distanza di circa 6 km dal centro di Mestre, con riferimento a Piza Ferretto, ed a circa 5 km da un importante centro commerciale (Porte di Mestre – Auchan); dal punto di vista abitativo ci si trova in un contesto discretamente appetibile, caratterizzato soprattutto da case indipendenti. La lontananza dal centro e da molti servizi è una limitazione, sebbene possa risultare appetibile per parte della popolazione.

Caratteristiche zona: zona residenziale di completamento

Area urbanistica: zona C1.1

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e, a maggior distanza, secondaria

Servizi offerti dalla zona: Chiesa Parrocchiale (a 1.300 m), Scuola dell'infanzia (a 1.300 m), Scuola Media (a 2.000 m), Farmacia (a 2.400 m), Ufficio Postale (a 2.200 m), Banca (1.400 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Mestre (6 km), Venezia (13 km circa)

Attrazioni paesaggistiche: Venezia (13 km circa)

Attrazioni storiche: Venezia (13 km circa)

Principali collegamenti pubblici: Autobus locale (800 m), Treno 4.500 m (Mestre Centro), Aeroporto 17 km (Tessera)

Per il corpo A**Quota e tipologia del diritto**

1/1 - Piena proprietà

codice fiscale:

Identificativo corpo: A.

Abitazione [A2] sita a Venezia (VE), Mestre, via Cardinal Domenico Agostini n°38/B

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (1/1), foglio 132, particella 1518, indirizzo via Cardinal Domenico Agostini n°38/B, comune Venezia (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 138 mq, rendita € 830,18

Derivante da: variazione territoriale del 25.06.2015

Irregolarità e Spese:

In occasione dei sopralluoghi del 5 e del 16 ottobre 2023 è stata riscontrata un'irregolarità:

- Mancano i parapetti metallici sui davanzali al piano 1°, sebbene risultino smontati e posati a piano terra nello scoperto
- Sulle facciate è presente una fascia marcapiano di colore bianco in corrispondenza del solaio sottotetto, non rappresentata negli elaborati grafici legittimanti

Nella planimetria catastale non è indicato un terzo lucernaio che è invece rappresentato nella pratica edilizia in variante.

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale** sebbene si tratti di un'imprecisione grafica che non incide sui parametri catastali; per tale ragione si ritiene non essenziale una variazione catastale che rappresenti il terzo lucernaio.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PG/2002/56795

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Demolizione Fabbricato Artigianale Esistente e Costruzione Edificio Trifamiliare

Per lavori: Demolizione e Costruzione

Rilascio in data 22.01.2003

+ Variante in corso d'opera PG/2003/53842 del 16.05.2003

Numero pratica: PG/2004/154529

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Note tipo pratica: Variante a Permessi di Costruire PG/2002/56795 e PG/2003/53842

Per lavori: Demolizione e Costruzione

Rilascio in data 14.04.2004

Agibilità prot. n° 489482 del 13.12.2004

4.1.1 Conformità edilizia**A – Abitazione [A/2]**

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Venezia (VE) e di quanto accertato in occasione dei sopralluoghi del 5 e del 16 ottobre 2023, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- Mancano i parapetti metallici sui davanzali al piano 1°, sebbene risultino smontati e posati a piano terra nello scoperto
- Sulle facciate è presente una fascia marcapiano di colore bianco in corrispondenza del solaio sottotetto, non rappresentata negli elaborati grafici legittimanti
- Mancano i muretti esterni indicati a progetto

L'attuale configurazione potrà essere legittimata con le seguenti finalità:

- parapetti: installazione ed eventuale manutenzione dei parapetti già disponibili
- marcapiano: tinteggiatura del marcapiano con medesima colorazione della facciata
- muretti esterni: costruzione alternativa alla sanatoria

Ai fini della conformazione edilizia saranno quindi necessarie due tipologie di attività:

- A. installazione → costo stimato **2.500 €**, accessori compresi
- B. tinteggiatura → costo stimato **2.500 €**, i.v.a compresa
- C. costruzione → costo stimato **1.000 €**, i.v.a compresa

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la NON conformità edilizia, che potrà essere facilmente raggiunta con gli interventi indicati.

4.1.2 Conformità urbanistica relativa al corpo A**A - Abitazione [A/2]**

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione [A/2] di cui al corpo A

Si tratta di un'abitazione con sviluppo su tre livelli, piano terra, 1° e sottotetto di un edificio a schiera trifamiliare. L'accesso avviene tramite n.2 ingressi esclusivi accessibili dallo scoperto esclusivo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

codice fiscale:

Superficie complessiva netta: **88 mq** (appartamento)

44 mq (sottotetto)

8 mq (poggioli)

140 mq (scoperto)

E' posto al piano: terra 1° e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2002-2003-2004

L'appartamento ha altezza utile interna omogenea di circa m. 2,7 m, il sottotetto ha altezza variabile da circa 0,4 m a 2,2 m.

Il fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra oltre al sottotetto.

Stato di manutenzione generale: buono per l'edificio, discreto per l'appartamento.

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

Infissi esterni	tipologia: finestre a battente materiale: legno con vetrocamera condizioni: discrete protezione: oscuri in legno
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole
Pareti esterne	rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle ceramiche su marciapiedi terrazzino condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche a piano terra e nei bagni parquet nelle camere ai piani 1° e sottotetto condizioni: discrete
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone
Portoncini di ingresso	tipologia: cancello su scoperto e porte a battente su casa materiale: metallo (cancello) legno e vetro (porte)
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: ceramico

Scala esclusiva
 condizioni: **buone**
 posizione: **a rampe perpendicolari**
 rivestimento: **legno**
 condizioni: **buone**

Impianti:

Riscaldamento
 tipologia: **autonomo, con caldaia**
 alimentazione: **metano**
 conformità: **allegata a pratica di agibilità** (non verificabile in quanto sprovvista di allegati)
 NOTA: la dichiarazione descrive "termo a pavimento" mentre sono presenti radiatori in tutte le stanze

Elettrico
 tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **funzionante, sebbene collegato ad altra utenza**
 conformità: **allegata a pratica di agibilità** (non verificabile in quanto sprovvista di allegati)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Rilievi metrici a campione in occasione del sopralluogo del 16 ottobre 2023

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda	0	96,00	1,00	96,00	€ 1.300,00
Sottotetto	sup lorda	0	48,00	0,50	24,00	€ 1.300,00
Poggioli	sup netta di pavimento	0	8,00	0,50	4,00	€ 1.300,00
Scoperto	sup netta di pavimento	0	140,00	0,10	14,00	€ 1.300,00
TOTALE			<u>292,00</u>		<u>138,00</u>	<u>179.400 €</u>

Criteri estimativi: comparativo diretto, riferito agli atti di compravendita di immobili comparabili

Immobili comparabili: n°1 Abitazione su fabbricato a schiera a circa 1.800 m di distanza

n°2 Abitazione su fabbricato a schiera a circa 1.800 m di distanza

n°3 Abitazione su piccolo fabbricato a schiera a circa 2.000 m di distanza

Nota: si tratta di immobili residenziali A/2 compravenduti con trascrizioni avvenute tra il 2022 ed il 2023 nel medesimo foglio catastale, tutti di categoria A/2 all'interno di fabbricati a schiera.

Comparazione tra gli immobili

Gli immobili n°1 e n°2 hanno analogie in termini di vetustà, legittimati da pratiche edilizie risalenti al 2002-2003-2004. L'edificio consta di più unità abitative che sono dotate di garage di pertinenza oltre che di scoperto comune.

L'immobile n°3, di poco più recente costruzione, consta di più unità abitative che sono dotate di garage di pertinenza oltre che di scoperto comune.

Tutti i 3 immobili presi a comparazione sono corredati da box auto esclusivo al piano interrato.

Per un'efficace comparazione si ritiene opportuno **considerare superfici equivalenti** che tengano conto di coefficienti di ponderazione che riducano adeguatamente i locali accessori:

<u>locale</u>	<u>coefficiente di ponderazione</u>
abitazione	1,00
soffitta	0,75
terrazze	0,50
scoperti esclusivi	0,10
box auto	0,50

Si stimano quindi le seguenti superfici ponderate, che per due immobili comparabili includono i box auto, ed i relativi valori unitari di vendita:

Immobile oggetto di esecuzione:	128 mq		
Immobile comparabile n°1:	234 mq	325.000 €	1.389 €/mq
Immobile comparabile n°2:	217 mq	321.000 €	1.479 €/mq
Immobile comparabile n°3:	202 mq	305.000 €	1.510 €/mq

Considerazioni sugli immobili presi a comparazione

Tutti i 3 immobili appartengono a contesti più appetibili, con spazi di manovra, posti auto, parti comuni curate. In tutti i casi hanno maggiore consistenza rispetto all'immobile oggetto di stima. Considerato il valore medio dei tre immobili presi a comparazione, pari a 1.459 €/mq, applicata una riduzione di circa il 10%, si stima un valore unitario da applicare alla superficie ponderata di 1.300 €/mq, per un valore complessivo di 179.400 €.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo: A

Proprietario:

1/1 - Piena proprietà

codice fiscale:

in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Acquisto: rogito di Francesco Candiani in data 17.11.2004
repertorio 101.648/21871
provenienza da

Titolare ante compravendita:

-

Identificativo corpo: A

Abitazione [A2] sito in Venezia Mestre zona Gazzera, via Cardinal Domenico Agostini 38/B

Occupato da mobilio ed effetti personali.

Stato di occupazione: parzialmente OCCUPATO

L'immobile presenta caratteristiche assimilabili ad un immobile abitato conformemente al certificato anagrafico reperito presso il Comune di Venezia, da cui risulta la residenza dell'esecutato.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente per il corpo A

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento 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:*

GIA' CANCELLATE

Nessuna.

ATTIVE

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.; Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo; Importi: ipoteca € 340.000, capitale: € 170.000; Iscritta a VENEZIA in data 02.12.2004 reg. gen. n. 44.431, reg. part. n.10.302

6.2.2 *Pignoramenti:*

ATTIVO

- TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.; trascritta a VENEZIA il 29.06.2023 reg. gen. n.22.152, reg. part. n.16.671;

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 [A2]

L'unità appartiene ad un Condominio costituito da n.3 unità a schiera; le parti comuni sono quelle previste per legge non soggette a spese ordinarie.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese straordinarie deliberate: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, sebbene adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vincolo di non ulteriore edificazione a favore del Comune di Venezia (vedasi atto di compravendita)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano tali vincoli

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Comparativo

8.2.2 Fonti di informazione:

Conservatoria di Venezia → per l'individuazione di compravendite comparabili
per reperire atti di compravendita su immobili comparabili

Catasto di Venezia → per individuare le caratteristiche di immobili comparabili

8.3.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione [A2]**

Stima comparativa parametrica € 40.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	138,00	€ 1.300,00	€ 179.400,00
Valore di stima			€ 179.400,00

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 [A2]	138,00	€ 179.400	€ 179.400,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per **€ 8.970**
assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 6.000**

Spese condominiali insolute: **€ 0**

Giudizio di comoda divisibilità: No, il bene NON è comodamente divisibile e
l'abitazione necessita della dotazione del garage.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Atto di asservimento	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.794
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 2.088

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni **€ 162.342**
(8.970 + 6.000 + 2.088 = 17.058 €) nello stato di
fatto in cui si trova:

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

L'oggetto dell'esecuzione, consistente in un unico immobile, non è comodamente divisibile:

Lotto UNICO: abitazione con scoperto pertinenziale

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 01 – certificato di attribuzione del codice fiscale
- 02 – certificato contestuale di famiglia e residenza
- 03 – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 04 – visura catastale, abitazione
- 05 – planimetria catastale, abitazione
- 06 – atto di provenienza, compravendita
- 07 – elenco sintetico delle formalità, Foglio 132 Particella 1518
- 08 – elenco sintetico delle formalità, Sezione ME Foglio 11 Particella 1518
- 09 – nota su compravendita, trascrizione del 30.11.2004
- 10 – nota su ipoteca volontaria, trascrizione del 02.12.2004
- 11 – nota su pignoramento, trascrizione del 29.06.2023
- 12 – estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile
- 13 – certificato di destinazione urbanistica
- 14 – D.I.A. PG/2004/0154529
- 15 – D.I.A. PG/2004/0154529 – elaborato grafico
- 16 – certificato di agibilità n.73 del 2003.12.16
- 17– atto di compravendita di immobile comparabile n°1
- 18 – atto di compravendita di immobile comparabile n°2
- 19 – atto di compravendita di immobile comparabile n°3
- 20 – documentazione fotografica
- 21 – documentazione su spese sostenute

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 132, particella 1518, indirizzo via Cardinale Domenico Agostini n°38/B, piani T-1-2, comune Venezia (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 138 mq, rendita € 830,18</p> <p><u>Intestazione:</u> (1/1), foglio 132, particella 1518, indirizzo via Cardinal Domenico Agostini n°38/B, comune Venezia (VE), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 138 mq, rendita € 830,18</p>
Valore	Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <u>€ 162.342</u>

Data generazione:
08.12.2023 16.32

L'Esperto alla stima
Ing. Nicolò Vistosi