

---

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

promossa da: **AMCO Asset Management Company s.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **250/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2022

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

Custode Giudiziario: **dott.ssa Giovanna MARIN**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**  
**Lotto Unico - appartamento**

**Esperto alla stima:** arch. Andrea Venturini  
**Codice fiscale:** VNTNDR65H16L736R  
**Studio in:** Cannaregio 3381 - 30121 Venezia  
**Telefono:** 041721703  
**Fax:** 041721703  
**Email:** andrea@studioventurini.net  
**Pec:** info@pec.studioventurini.net



## Riassunto Perizia

**Bene:** Corte Muazzo 6453 - Castello - Venezia (VE) - 30122

**Descrizione generica:** Trattasi di un appartamento ed un magazzino

**Identificativo Lotto:** unico - appartamento

**Corpo appartamento:** Venezia (VE) CAP: 30122 frazione: Castello, Castello, 6453

**Quota e tipologia del diritto**

1/1

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

### Gravami e Oneri

- ipoteca volontaria attiva a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso in data 19.09.2007; Importo ipoteca: € 1.350.000; importo capitale: € 750.000; a rogito del notaio Sarti di Venezia in data 19/09/2007 ai nn. 11758/5796; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 24/09/2007 ai nn. 38814/9944;
- ipoteca volontaria attiva a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20.12.2011; importo ipoteca: € 450.000; importo capitale: € 250.000; a rogito del notaio Sarti di Venezia in data 20/12/2011 ai nn. 15116/8488; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 21/12/2011 ai nn. 40872/7810;
- ipoteca giudiziale attiva [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 30.11.2017; importo ipoteca: € 25.000; importo capitale: € 13.000; atto del Tribunale di Venezia in data 30/11/2017 ai nn. 11699; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 22/12/2017 ai nn. 42364/7488;
- ipoteca giudiziale annotata a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 27.06.2016; importo ipoteca: € 100.000; importo capitale: € 100.000; atto giudiziario in data 27/06/2016 ai nn. 2588/2016; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 13/03/2017 ai nn. 7832/1273;
- pignoramento a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 03.08.2021; a rogito dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 03/08/2021 ai nn. 3306 iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 21/09/2021 ai nn. 33802/24536;

### Valore lotto:

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

**€.661.782,00**



## 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 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 insolite, 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 **Castello**  
Corte Muazzo 6453

**Lotto: 1 - appartamento**

### 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:**

[REDACTED]

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento posto al primo e secondo piano di un fabbricato denominato "Palazzo Muazzo", nel sestiere di Castello a Venezia. Il fabbricato confina a sud con il Rio di San Giovanni Laterano, a nord con Corte Muazzo, corte pubblica di accesso all'immobile, e ad est ed ovest da altri fabbricati. L'immobile, come meglio descritto successivamente, è tutelato ai sensi del D.Lgs. n°42/2004, parte Seconda. La zona, come meglio descritta nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come zona territoriale omogenea A, mentre nella tavola B1 della Variante al P.R.G. del Comune di Venezia l'unità edilizia è individuata come "C - unità edilizia di base residenziale pre ottocentesca originaria a fronte tricellulare". L'immobile si trova nel sestiere di Castello, in una zona periferica del centro storico di Venezia, ed è collocato a poca distanza da Campo San Giovanni e Paolo e l'Ospedale Civile. In zona sono presenti servizi di prima necessità e attività commerciali in misura proporzionale alle esigenze della popolazione residente.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale – centro storico.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Venezia (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** linea di trasporto pubblico ACTV Fondamente Nove 750 mt., linea di trasporto pubblico ACTV Ospedale 450 mt.

**Identificativo corpo:** appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE) CAP: 30122 frazione: Castello, Castello, 6453



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] piena proprietà, [redacted]  
[redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 16, particella 226, subalterno 24, indirizzo Castello, 6453, piano Terra-1°-2°, comune Venezia, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie mq. 210,00, rendita €. 860,66

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.68/2016)

**Irregolarità e Spese:**

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'ultima planimetria in atti non è indicato il vano ascensore, pertanto sarà necessario presentare una nuova pianta catastale. Si segnala inoltre che, rispetto alle dimensioni dei locali, il bagno al piano 2° ed il ripostiglio al piano 1° sono rappresentati con dimensioni inferiori al reale.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale  
aggiornamento catastale: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 5098

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta Soprintendenza BB.AA. ed AA. per Opere Edilizie

Per lavori: Risanamento strutturale e modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 27/03/2007 al n. di prot. 4349

Rilascio in data 01/04/2007 al n. di prot. 5098

NOTE: negli Archivi del Comune di Venezia non sono stati ritrovati atti che legittimino l'intervento di manutenzione autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici Venezia.

Numero pratica: 5475

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Frazionamento ed adeguamento igienico sanitario

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 05/05/2008 al n. di prot. 5475

Rilascio in data 13/06/2008 al n. di prot.5475

Numero pratica: 4706

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie



Per lavori: Frazionamento ed adeguamento igienico sanitario  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 10/03/2009 al n. di prot. 3057  
Rilascio in data 14/04/2009 al n. di prot. 4706

Numero pratica: 2009/476874  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Ristrutturazione per frazionamento  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 2009/476874  
Rilascio in data 19/01/2009 al n. di prot. 3029 (la pratica non è mai stata ritirata).

NOTE: si specifica che si tratta del Permesso di Costruire per frazionamento con opere in due unità residenziali distinte. Il titolo, non essendo stato ritirato per scadenza dei termini, non è valido ai fini della regolarità edilizia.

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si precisa che, nonostante siano stati ottenuti sia i Nulla Osta che il Permesso di Costruire per il frazionamento, quest'ultimo non è mai stato ritirato ed è quindi decaduto. Pertanto, sotto il profilo della regolarità edilizia, la stessa non è soddisfatta poiché lo stato attuale rispecchia quanto riportato nella planimetria catastale del 1986 ma non quello indicato nella planimetria catastale d'impianto del 1940, citato come atto legittimante dal professionista che ha presentato la pratica.

Regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. per modifiche interne in sanatoria  
pagamento sanzione per opere in difformità o in assenza di titolo edilizio: € 1.000,00  
presentazione C.I.L.A. in sanatoria per modifiche interne: € 1.500,00  
attestazione di invarianza di carico fognario (per spostamento della cucina): € 1.000,00  
Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: come detto in precedenza, si precisa che nella pratica edilizia del Permesso di Costruire è stato dichiarato dal professionista che le opere riguardano immobile realizzato/modificato anteriormente alla vigenza della Legge n°1150 del 17.08.1942 e successivamente non più modificate. Nella realtà la planimetria catastale d'impianto, del 1940, riporta solo i piani primo e secondo (in cui peraltro sono presenti alcune lievi difformità), mentre non è indicato il piano terra. Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Venezia e l'Agenzia del Territorio non è stato rinvenuto alcun atto che legittimi lo stato attuale. Sarà pertanto necessario presentare una C.I.L.A. per modifiche interne, per le difformità presenti al piano 1° e 2°, e una richiesta di Attestazione di invarianza di carico fognario a seguito dello spostamento della cucina rispetto alla posizione originaria.

Per quanto riguarda la legittimità del magazzino a piano terra, lo stesso viene dichiarato nell'atto di compravendita del 2007 pur non essendone specificata la provenienza. Dalla lettura dell'atto di compravendita originario del 1955 (la parte venditrice è entrata in possesso del bene per successione ereditaria) il magazzino viene invece indicato come particella a sè stante pertanto, sotto il profilo della provenienza la stessa è soddisfatta. Purtroppo, all'interno delle buste depositate presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio non è stata ritrovata la planimetria di tale particella che, con molta probabilità, è andata perduta.



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

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>In forza della delibera:</b>	della Giunta Provinciale di Venezia del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art.15 della L.R. n°11 del 23.04.2004
<b>Zona omogenea:</b>	zona territoriale omogenea A
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Nel P.R.G. per la Città Antica, nella tavola B0, il mappale 226 ricade in zona territoriale omogenea A. Nella tavola B1, classificazione delle unità edilizie-classificazione delle unità di spazio scoperto il mappale 226 è individuato come "C - unità edilizia di base residenziale pre ottocentesca originaria a fronte tricellulare (scheda 6 ed articolo 5 delle N.T.A.). In merito alle destinazioni d'uso ammissibili, l'art.22.4 delle N.T.A. della V.R.R.G. per la città antica stabilisce che "per le unità edilizie che alla data di adozione della Variante abbiano destinazioni d'uso di cui ai punti 8-10-11 è consentita la modifica della destinazione d'uso oltre che per quella residenziale anche per le destinazioni diverse purchè previste nei medesimi punti 8-10-11 (art.22 N.T.A.: punto 8 insediamenti per il commercio al minuto; punto 10 uffici direzionali; punto 11 uffici per l'erogazione diretta di servizi). Tali destinazioni d'uso sono integrative di quelle già previste per le singole unità edilizie dalle schede tipologiche contenute nell'Appendice 1 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la città antica
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI



**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto appartamento**

Trattasi di un appartamento di dimensioni generose posto ai piani terra, 1° e 2° di Palazzo Muazzo, edificio notificato ai sensi del D.Lgs n°42/2004 - parte II, situato al civ. 6453 e segg. del sestiere di Castello. Si tratta di un fabbricato preottocentesco di ampie dimensioni, attualmente suddiviso in numerose unità edilizie. L'immobile si inserisce nel tessuto edilizio - urbanistico del popoloso quartiere di Castello, nelle immediate vicinanze del complesso della Scuola Grande di S. Marco, sede dell'Ospedale Civile di Venezia. Si tratta di una zona semicentrale del centro storico di Venezia, nel quartiere di Castello, zona che conserva ancora relativamente intatte le caratteristiche storiche della città. L'unità immobiliare è attualmente occupata con contratto di locazione come meglio descritto in precedenza, ed è costituita da un magazzino a piano terra, accessibile da una parte dall'atrio comune e dall'altra da un accessorio comune. L'appartamento si sviluppa su due livelli, e l'accesso avviene al 2° piano dal vano scale condominiale. Dal locale di ingresso si accede ad un piccolo salotto ed alla zona pranzo-soggiorno con affaccio sul Rio di San Giovanni Laterano. Un corridoio di disbrigo conduce alla cucina ed alla camera verso il canale, ed al locale bagno con affaccio su una corte interna. Dal secondo piano, con una scala rettilinea interna a scendere, si accede al primo piano costituito sostanzialmente da un unico locale ed un piccolo ripostiglio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **226,65**

E' posto al piano: Terra-1°-2°

L'edificio è stato costruito nel: pre-ottocentesco

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6453; ha un'altezza utile interna di circa m. ml.2,65 al piano 1° e ml. 3,00 al piano 2°

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: come detto in precedenza, si tratta di un'unità immobiliare posta al piano terra, 1° e 2°. Lo stato generale di manutenzione è piuttosto mediocre, con finiture modeste risalenti all'epoca dell'ultima ristrutturazione avvenuta nel 1986 circa. Anche sotto il profilo strutturale l'immobile presenta le caratteristiche tipiche degli interventi degli anni '60, con parte dei solai realizzati in struttura metallica in sostituzione dei solai originari in legno.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

condizioni: **impossibile da verificare**

Strutture verticali materiale: **muratura**  
condizioni: **impossibile da verificare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno e vetro**  
protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno**  
condizioni: **scarse**

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

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni**  
coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco**  
condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **terrazzo alla veneziana, bagno in piastrelle**  
condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura**  
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno massello**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina**  
materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno**  
materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica**  
rivestimento: **marmo**  
condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**





Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3500,00

Valore di mercato max (€/mq): 4500,00

**Accessori:**

appartamento 1. atrio, scale e corte condominiale	Posto al piano terra Composto da atrio, vano scale ed accessori comuni Sviluppa una superficie complessiva di 130,00 mq Valore a corpo: € 5.000,00
---	---

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

[Redacted content]

**Identificativo corpo: appartamento**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), Castello, 6453 Occupato [Redacted] con



contratto di locazione stipulato in data 27/01/2022 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile.  
 Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato all'Agenzia delle Entrate il 27/01/2022 ai nn.22012712112247691  
 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2025  
 Data di rilascio: 30/11/2025  
 Note: si precisa che il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento quindi non è opponibile.

## 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 attiva a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso in data 19.09.2007; importo ipoteca: € 1.350.000; importo capitale: € 750.000; a rogito del notaio Sarti di Venezia in data 19/09/2007 ai nn. 11758/5796; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 24/09/2007 ai nn. 38814/9944;
- ipoteca volontaria attiva a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20.12.2011; importo ipoteca: € 450.000; importo capitale: € 250.000; a rogito del notaio Sarti di Venezia in data 20/12/2011 ai nn. 15116/8488; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 21/12/2011 ai nn. 40872/7810;
- ipoteca giudiziale attiva a [redacted] Derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 30.11.2017; importo ipoteca: € 25.000; importo capitale: € 13.000; a rogito del Tribunale di Venezia in data 30/11/2017 ai nn. 11699; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 22/12/2017 ai nn. 42364/7488;
- ipoteca giudiziale annotata a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 27.06.2016; importo ipoteca: € 100.000; importo capitale: € 100.000; atto giudiziario in data 27/06/2016 ai nn. 2588/2016; iscritto/trascritto all'Agenzia del



Territorio di Venezia in data 13/03/2017 ai nn. 7832/1273;

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. contro ██████████ Derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 03.08.2021; a rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 03/08/2021 ai nn. 3306 iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 21/09/2021 ai nn. 33802/24536;

#### 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:** €. 446,72

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €. 4.298,80. Si riferisce alle sole spese condominiali, escluse spese legali ed interessi, alla data dell'ultima riunione condominiale dello scorso 02.05.2022.

**Millesimi di proprietà:** 211,33/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** non accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** L'edificio è iscritto tra gli edifici di notevole interesse storico ed artistico della città di Venezia (trascrizione in data 13.05.1957, ai numeri 5201/4260), pertanto la compravendita è soggetta al diritto di prelazione ai sensi dell'art.60 del D.Lgs. n°42/2004 e sottoposta alla condizione sospensiva di cui all'art.61, n°4 del medesimo decreto.

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 **Criterio di stima:**

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

#### 8.2.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia - Soprintendenza ai BB.AA. ed AA. di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 1° semestre 2021 compresa tra €. 3.500,00/mq ed €. 4.500,00/mq. di superficie lorda per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni in stabili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 3.163,00/mq., un valore medio di €. 3.876,00 mq. ed un valore massimo di €. 4.589,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, dello stato di conservazione e di manutenzione e considerati i valori di compravendita di immobili simili nella medesima zona e nello stesso periodo, si può considerare un valore attendibile pari ad €. 3.150,00/mq.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso atrio, scale e corte condominiale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 666.288,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino p.terra	6,49	€ 3.150,00	€ 20.443,50
appartamento p.1°	73,97	€ 3.150,00	€ 233.005,50
appartamento p.2°	131,06	€ 3.150,00	€ 412.839,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 666.288,00
Valore corpo			€ 666.288,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 671.288,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 671.288,00
Valore di stima			€ 671.288,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso atrio, scale e corte condominiale	211,52	€ 671.288,00	€ 671.288,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.298,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.250,00  
 Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**appartamento**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 594,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.252,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **661.782,00**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: appartamento**

**Attestazione Prestazione Energetica: non presente**

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**ALL.1: CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE**

**ALL.2: CERTIFICATO RESIDENZA**

**ALL.3: CERTIFICATO STATO CIVILE**

**ALL.4: COPIA PLANIMETRIA CATASTALE 1940**

**ALL.5: COPIA PLANIMETRIA CATASTALE 1986**



**ALL.6: COPIA VISURA CATASTALE**  
**ALL.7: COPIA CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**ALL.8: COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA 1955**  
**ALL.9: COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA 2007**  
**ALL.10- COPIA NULLA OSTA SOPRINTENDENZA 4607/2009**  
**ALL.11: COPIA PERMESSO DI COSTRUIRE 2009/476874**  
**ALL.12: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**ALL.13: COPIA ISPEZIONI IPOTECARIE**  
**ALL.15: COPIA VERBALE GIURAMENTO**  
**ALL.15: VERIFICA RICHIESTA APE REGIONE VENETO**

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta ad imposta di registro

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo appartamento:</b> 1/1 [REDACTED] piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo appartamento:</b> Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] [REDACTED] foglio 16, particella 226, subalterno 24, indirizzo Castello, 6453, piano Terra-1°-2°, comune Venezia, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie mq. 210,00, rendita €. 860,66
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  <b>€. 661.782,00</b>

Data generazione:  
15-06-2022 11:06

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Venturini**

