

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **247/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

BENE 1

Lotto 001 - Appartamento al P. T. - Venezia - Marghera, Via Cosenz 6
Lotto 002 - Appartamento al P. 1° - Venezia - Marghera, Via Cosenz 6

BENE 2

Lotto 003 - Blocchetto su 4 livelli - Venezia Castello, 3837

BENE 3

Lotto 004 - Appartamento al P.1° - Venezia San Polo, 1707

BENE 4

Lotto 005 - Appartamento al P. 3° lato sud - Venezia San Polo, 1699
Lotto 006 - Appartamento al P. 3° lato nord - Venezia San Polo, 1699
Lotto 007 - Appartamento al P. 2° - Venezia San Polo, 1699
Lotto 008 - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo, 1699

Esperto alla stima: Arch. Corrado Petronella
Codice fiscale: PTRCRD59R24F280Z
Studio in: Via Battisti 2 - 30174 Mestre
Telefono: 0415042313
Email: corradopetronella@gmail.com
Pec: corrado.petronella@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene 1: Via Cosenz 6 - Marghera - Venezia (VE) – 30175

Descrizione generica: Il bene consiste di due lotti, ovvero di n. 2 appartamenti indipendenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, collocati nella porzione ovest di testa di un fabbricato a schiera, composto da quattro unità distribuite su due livelli. L'accesso avviene da Via Cosenz, tramite uno scoperto comune alle sole due abitazioni che costituiscono il bene, completamente recintato e dotato di un cancello carraio e di uno pedonale. L'edificio, ubicato in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di altri immobili a prevalente destinazione residenziale con qualche unità a destinazione commerciale, è collocato lungo Via Cosenz, strada in direzione nord-est / sud ovest di collegamento tra Via Carlo Mezzocapo e Piazza Cesare Rossarol in una zona centrale di Marghera. Il bene confina a nord ovest, nord est e sud ovest con immobili di altra proprietà; a sud est con Via Cosenz. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni e solai in latero-cemento con copertura a tetto a più falde con manto in coppi. I davanzali sono in cemento e le soglie d'ingresso in pietra. La finitura esterna è ad intonaco.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al P. T. - Venezia - Marghera, Via Cosenz 6

Corpo A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca della Riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 243.635,90; Importo capitale: € 121.817,95; Iscritta a Venezia in data 23/05/2016 ai nn. 15995/2738; Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gli immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gli immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2;

Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

Valore lotto:

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

€. 86.925,00



Identificativo Lotto: 002 - Appartamento al P. 1° - Venezia - Marghera, Via Cosenz 6**Corpo A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca della Riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 243.635,90; Importo capitale: € 121.817,95; Iscritta a Venezia in data 23/05/2016 ai nn. 15995/2738; Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21 Fg. 1, mapp.122, sub. 22;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

Valore lotto:

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

€. 89.270,00**Bene 2: Castello, Calle Corazzeri, 3837 - Venezia (VE) – CAP 30122**

Descrizione generica: Il bene consiste di un solo lotto costituito da un "blocchetto" di quattro piani. L'edificio è ubicato nel cuore del Sestiere di Castello (zona ovest) in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di altri immobili a prevalente destinazione residenziale e commerciale, con accesso da Calle Corazzeri, strada di collegamento tra Salizada del Pignater a nord e Calle del Pestrin a sud. Il bene confina a nord, ovest e sud con immobili di altra proprietà e ad est con Calle Corazzeri. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni e solai in legno con copertura a tetto a più falde con manto in coppi. I davanzali e la soglia d'ingresso sono in pietra. La finitura esterna è ad intonaco.

Identificativo Lotto: 003 - Blocchetto su 4 livelli**Corpo A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837:** Castello, Calle Corazzeri, 3837**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di Notaio Ferretto Lorenzo in data 18/04/2006 ai nn. 57432/12999; Iscritta a Venezia in data 28/04/2006 ai nn. 18690/4657;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gli immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:
 Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

Valore lotto:

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

€. 330.160,00

Bene 3: San Polo, Calle de l'Erbarol, 1707 - Venezia (VE) – 30100

Descrizione generica: Il bene consiste di un solo lotto costituito da un appartamento al piano primo di un fabbricato multipiani. L'edificio è ubicato nel cuore del Sestiere di San Polo in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di altri immobili a prevalente destinazione residenziale e commerciale, con accesso da Calle de l'Erbariol, strada di collegamento tra Calle del Campaniel a nord ovest e Calle dei Botteri a sud est. Il bene confina a nord est con Calle Sporca, a sud ovest con altra proprietà e con Calle de l'Erbarol, a nord ovest e sud est con immobili di altra proprietà. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni e solai in legno con copertura a tetto a più falde con manto in coppi. I davanzali e la soglia d'ingresso sono in pietra. La finitura esterna è prevalentemente in mattoni privi d'intonaco.

Identificativo Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

Corpo A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707: San Polo, Calle de l'Erbarol, 1707

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00;

A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 30/07/2009 ai nn. 8397/5287;

Iscritta a Venezia in data 31/07/2009 ai nn. 27699/6017;

Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gli immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento



riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

Valore lotto:

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

€ 289.840,00

Bene 4: San Polo, Calle dei Botteri 1699 - Venezia (VE) – 30100

Descrizione generica: Il bene consiste di 4 lotti: due appartamenti al piano terzo, un appartamento al piano secondo e un appartamento al piano primo, facenti parte di un fabbricato multipiani comprendente al piano terra locali commerciali, e ai piani superiori 6 appartamenti (due per piano) raggiungibili tramite un'ampia scala comune a ballatoio, priva di ascensore, illuminata dall'altro tramite un lucernario e accessibile da Calle dei Botteri al civ. 1699. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni e solai in legno con copertura a tetto a più falde e manto in coppi. I davanzali e le soglie sono in pietra. I prospetti sono caratterizzati dalla presenza al piano primo e al piano secondo di finestre ad arco cornici in pietra. La finitura esterna è ad intonaco. La scala comune ha gradini in pietra e ringhiera in ferro con corrimano in legno. L'edificio è ubicato nel cuore del Sestiere di San Polo in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di altri immobili a prevalente destinazione residenziale e commerciale, con accesso da Calle dei Botteri, strada di collegamento tra Riva de l'Ogio a nord est sul Canal Grande e Ramo del Tamossi a sud ovest verso Campo San Polo. Il bene confina a sud est con Calle dei Botteri, a sud ovest con Calle de l'Erbarol, a nord ovest con altre unità e con Calle Sporca (o Calle del Pin) a nord est con immobili di altra proprietà.

Identificativo Lotto: 005 - Appartamento al P. 3° lato sud - Venezia San Polo 1699

Corpo A - Appartamento al terzo piano - lato sud: San Polo, Calle dei Botteri 1699

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 15/01/2021 ai nn. 1147/904; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3, graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5. Il pignoramento riguarda anche altri immobili estranei alla procedura identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 2; Fg. 16, mapp. 2075, sub 17; Fg. 16, mapp. 2075, sub1.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: €



1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00; A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 29/12/2008 ai nn. 7977/4989; Iscritta a Venezia in data 30/12/2008 ai nn. 46671/10009;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8, Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5..

Valore lotto:

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

€. 548.410,00

Identificativo Lotto: 006 - Appartamento al P. 3° lato nord - Venezia San Polo 1699

Corpo A - Appartamento al terzo piano - lato nord: San Polo, Calle dei Botteri 1699

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 15/01/2021 ai nn. 1147/904; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3, graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5. Il pignoramento riguarda anche altri immobili estranei alla procedura identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 2; Fg. 16, mapp. 2075, sub 17; Fg. 16, mapp. 2075, sub1.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00; A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 30/07/2009 ai nn. 8397/5287; Iscritta a Venezia in data 31/07/2009 ai nn. 27699/6017; Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8, Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5..



fato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

Valore lotto:

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

€ 574.110,00

Identificativo Lotto: 007 - Appartamento al P. 2° - Venezia San Polo 1699

Corpo A - Appartamento al secondo piano: San Polo, Calle dei Botteri 1699

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di in data ai nn. trascritto a Venezia in data 15/01/2021 ai nn. 1147/904; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10, Fg. 13, mapp. 143, sub 3, graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5. Il pignoramento riguarda anche altri immobili estranei alla procedura identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 2; Fg. 16, mapp. 2075, sub 17; Fg. 16, mapp. 2075, sub1.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00; A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 17/10/2011 ai nn. 9890/6429; Iscritta a Venezia in data 04/11/2011 ai nn. 35285/6906;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8, Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

Valore lotto:

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

€ 588.160,00

Identificativo Lotto: 008 - Appartamento al piano primo

Corpo A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1699: San Polo, Calle dei Botteri 1699

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 15/01/2021 ai nn. 1147/904; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10, Fg. 13, mapp. 143, sub 3, graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5. Il pignoramento riguarda anche altri immobili estranei alla procedura identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 2; Fg. 16, mapp. 2075, sub 17; Fg. 16, mapp. 2075, sub 1.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00; A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 30/07/2009 ai nn. 8397/5287; Iscritta a Venezia in data 31/07/2009 ai nn. 27699/6017; Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia:

Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8, Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

Valore lotto:

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

€ 668.380,00

Sommario

Quesiti	pag. 11
Lotto 1	
1. Risposta al primo quesito	pag. 13
2. Risposta al secondo quesito	pag. 13
3. Risposta al terzo quesito	pag. 13
4. Risposta al quarto quesito	pag. 14
5. Risposta al quinto quesito	pag. 19
6. Risposta al sesto quesito	pag. 20
7. Risposta al settimo quesito	pag. 21
8. Risposta all'ottavo quesito	pag. 21
9. Risposta al nono quesito	pag. 23
10. Risposta al decimo quesito	pag. 23
11. Risposta all'undicesimo quesito	pag. 23



12. Risposta al dodicesimo quesito pag. 23

Lotto 2

1. Risposta al primo quesito pag. 24
 2. Risposta al secondo quesito pag. 24
 3. Risposta al terzo quesito pag. 24
 4. Risposta al quarto quesito pag. 25
 5. Risposta al quinto quesito pag. 30
 6. Risposta al sesto quesito pag. 31
 7. Risposta al settimo quesito pag. 32
 8. Risposta all'ottavo quesito pag. 32
 9. Risposta al nono quesito pag. 34
 10. Risposta al decimo quesito pag. 34
 11. Risposta all'undicesimo quesito pag. 34
 12. Risposta al dodicesimo quesito pag. 34

Lotto 3

1. Risposta al primo quesito pag. 35
 2. Risposta al secondo quesito pag. 35
 3. Risposta al terzo quesito pag. 35
 4. Risposta al quarto quesito pag. 37
 5. Risposta al quinto quesito pag. 41
 6. Risposta al sesto quesito pag. 41
 7. Risposta al settimo quesito pag. 42
 8. Risposta all'ottavo quesito pag. 42
 9. Risposta al nono quesito pag. 44
 10. Risposta al decimo quesito pag. 44
 11. Risposta all'undicesimo quesito pag. 45
 12. Risposta al dodicesimo quesito pag. 45

Lotto 4

1. Risposta al primo quesito pag. 45
 2. Risposta al secondo quesito pag. 45
 3. Risposta al terzo quesito pag. 46
 4. Risposta al quarto quesito pag. 47
 5. Risposta al quinto quesito pag. 51
 6. Risposta al sesto quesito pag. 51
 7. Risposta al settimo quesito pag. 52
 8. Risposta all'ottavo quesito pag. 53
 9. Risposta al nono quesito pag. 55
 10. Risposta al decimo quesito pag. 55
 11. Risposta all'undicesimo quesito pag. 55
 12. Risposta al dodicesimo quesito pag. 55

Lotto 5

1. Risposta al primo quesito pag. 56
 2. Risposta al secondo quesito pag. 56
 3. Risposta al terzo quesito pag. 56
 4. Risposta al quarto quesito pag. 57
 5. Risposta al quinto quesito pag. 61
 6. Risposta al sesto quesito pag. 62



7. Risposta al settimo quesito	pag. 63
8. Risposta al ottavo quesito	pag. 63
9. Risposta al nono quesito	pag. 65
10. Risposta al decimo quesito	pag. 65
11. Risposta al undicesimo quesito	pag. 66
12. Risposta al dodicesimo quesito	pag. 66

Lotto 6

1. Risposta al primo quesito	pag. 66
2. Risposta al secondo quesito	pag. 66
3. Risposta al terzo quesito	pag. 67
4. Risposta al quarto quesito	pag. 68
5. Risposta al quinto quesito	pag. 72
6. Risposta al sesto quesito	pag. 73
7. Risposta al settimo quesito	pag. 74
8. Risposta al ottavo quesito	pag. 74
9. Risposta al nono quesito	pag. 76
10. Risposta al decimo quesito	pag. 76
11. Risposta al undicesimo quesito	pag. 76
12. Risposta al dodicesimo quesito	pag. 77

Lotto 7

1. Risposta al primo quesito	pag. 77
2. Risposta al secondo quesito	pag. 77
3. Risposta al terzo quesito	pag. 77
4. Risposta al quarto quesito	pag. 79
5. Risposta al quinto quesito	pag. 83
6. Risposta al sesto quesito	pag. 83
7. Risposta al settimo quesito	pag. 85
8. Risposta al ottavo quesito	pag. 85
9. Risposta al nono quesito	pag. 87
10. Risposta al decimo quesito	pag. 87
11. Risposta al undicesimo quesito	pag. 87
12. Risposta al dodicesimo quesito	pag. 87

Lotto 8

1. Risposta al primo quesito	pag. 88
2. Risposta al secondo quesito	pag. 88
3. Risposta al terzo quesito	pag. 88
4. Risposta al quarto quesito	pag. 89
5. Risposta al quinto quesito	pag. 94
6. Risposta al sesto quesito	pag. 94
7. Risposta al settimo quesito	pag. 95
8. Risposta al ottavo quesito	pag. 96
9. Risposta al nono quesito	pag. 97
10. Risposta al decimo quesito	pag. 98
11. Risposta al undicesimo quesito	pag. 98
12. Risposta al dodicesimo quesito	pag. 98



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 **Marghera**
Via Cosenz 6

Lotto: 001 - Appartamento al P. T. - Venezia - Marghera, Via Cosenz 6

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:

██████████ Codice fiscale: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Lotto, sito nel Comune di Venezia in Via Cosenz, è costituito da un appartamento al piano terra con accesso indipendente da uno scoperto di pertinenza comune con un appartamento al primo piano. L'accesso allo scoperto di pertinenza comune avviene da Via Cosenz attraverso un cancello carraio e un cancello pedonale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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: Tutti i servizi cittadini del centro di Marghera (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia centro storico - Padova - Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Venezia.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato - Stazione di Mestre 900 m, Linee ACTV 260 m, Aeroporto Marco Polo 11,3 km, Caselli autostrada A57 - Venezia-Mestre 9,6 km.

Identificativo corpo: A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marghera, Via Cosenz 6



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 1, particella 122, subalterno 21, scheda catastale 1665/0/1969, indirizzo Via Cosenz 8, piano Terra, comune Venezia, sezione censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 84 m2 Totale: escluse aree scoperte: 79 m2, rendita €. 347,32.

Ulteriori informazioni: 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. 59/2016).

Derivante da: Atto del 18/12/2007 Pubblico ufficiale DORIA PIERPAOLO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 7102 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 486.1/2008 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 09/01/2008. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale VENEZIA (L736) (VE) Sez. Urb. VE Foglio 1 Particella 122 Subalterno 21.

Confini: Il corpo confina a nord ovest, sud ovest e sud est con scoperto comune con il sub 22; a nord est con immobile di altra proprietà.

Note: Sul prospetto dell'immobile, oltre al numero civico 8 riportato in catasto, è indicato anche il n. 6.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - tamponamento di apertura tra cucina e disimpegno; - realizzazione di apertura tra corridoio e disimpegno; - lievi difformità nella rappresentazione della posizione dei varchi tra corridoio e cucina e tra corridoio e camera a sud est (ex pranzo) che nello stato attuale risultano leggermente spostati verso sud rispetto alla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale.

Aggiornamento planimetria: € 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:

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - tamponamento di apertura tra cucina e disimpegno; - realizzazione di apertura tra corridoio e disimpegno; - lievi difformità nella

Pag. 14

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



rappresentazione della posizione dei varchi tra corridoio e cucina e tra corridoio e camera a sud est (ex pranzo) che nello stato attuale risultano leggermente spostati verso sud rispetto alla planimetria catastale. Si precisa inoltre che non è disponibile il certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizie

Sanatoria: sanzioni, diritti di segreteria, competenze del professionista.: € 3.200,00

Asseverazione di agibilità: diritti di segreteria, bolli, competenze del professionista. : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 8.200,00**

Note: Le difformità sono state rilevate rispetto alla planimetria catastale del 4.04.1969, unico documento di riferimento disponibile. Per quanto riguarda i costi per l'asseverazione di agibilità l'importo stimato è di natura prudenziale, in quanto per poter asseverare l'agibilità dell'immobile bisognerà tener conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico o di eventuali deroghe, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato di collaudo statico. In ogni caso l'importo stimato è da intendersi al netto dei costi di eventuali opere da realizzare e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono stati ritrovati titoli edilizi riguardanti l'immobile.

Nell'atto di compravendita presso il Notaio Pierpaolo Doria di Venezia, Repertorio N. 7102 del 18.12.2007, "LA PARTE VENDITRICE, ... DICHIARA, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, CHE LE OPERE DI COSTRUZIONE DI QUANTO IN OGGETTO SONO INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL GIORNO 1 SETTEMBRE 1967. Dichiara e garantisce inoltre che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni e leggi successive. che, per dichiarazione dei venditori nell'atto di compravendita, risulta essere stato realizzato".

L'unico documento di riferimento disponibile è la planimetria catastale del 4.04.1969.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DGRV n. 3905/04 e DGRV n. 2141/08
Zona omogenea:	B0.1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 - Zona significativa della Città' Giardino di Marghera. 5.1. Sono queste le parti del territorio, storicamente consolidate, in cui la morfologia e la tipologia insediativa presenta caratteristiche peculiari e derivanti da un disegno unitario di piano, tali da rappresentare nell'insieme un valore storico-testimoniale da preservare. 5.2 Nelle sottozone B0.1 della Città Giardino di Marghera gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono



	quelli previsti dalla apposita "variante per l'area significativa della "Città Giardino" di Marghera, con le prescrizioni ivi contenute, nonché quelli ammessi dalla Variante ai sensi della L.R.11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6

L'unità abitativa, posta al piano terra, è composta da: un ingresso, una cucina, due camere matrimoniali ed una singola, un disimpegno e un bagno finestrato dotato di lavandino, wc, bidet e doccia. La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di circa mq. 67,17 mentre la superficie lorda è pari a circa mq. 80,80. L'altezza dei locali è di circa 3,09 mt, salvo nella zona bagno dove è pari a circa 2,88 mt.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: in data anteriore il 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,09

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta condizioni generali discrete; all'esterno sono necessari alcuni interventi di ripristino delle finiture.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Fondazioni	tipologia: non verificabili materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: in laterocemento condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc protezione: Scuri materiale protezione: legno condizioni: buone Note: In cucina e nel bagno non vi sono scuri, ma grate in ferro.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: discrete Riferito limitatamente a: corridoio e camera nord ovest in laminato effetto parquet.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: ulteriore porta in alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: Bagni e cucina. materiale: piastrelle condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non verificabile Note: con presenza di salvavita



Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: Non verificabili. conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termosifoni condizioni: non verificabili conformità: non verificabile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, ai fini della determinazione delle superfici, sono stati applicati: il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	85,00	1,00	85,00	€ 1.250,00
			85,00		85,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° sem. 2023



Zona: Marghera Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED]) dal 18/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierpaolo Doria, in data 18/12/2007, ai nn. 7102/4356; registrato a Venezia, in data 08/01/2008, ai nn. 85/1T; trascritto a Venezia, in data 08/01/2008, ai nn. 824/486.

Note: "PROVENIENZA: * legittimi titoli anteriori al ventennio; * atto di stralcio di quota a rogito Notaio Ugo Longo di Mestre in data 5 settembre 1996 numero 53517 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Venezia il 14 settembre 1996 ai nn. 20841/14518; * detta divisione aveva per titolo la successione testamentaria in morte di [REDACTED] che era nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] di cui la denuncia di successione registrata a Venezia il 4 febbraio 1997 al n. 77 vol. 476 ed il relativo certificato trascritto a Venezia il 18 gennaio 2001 ai nn. 1434/987, sorretta da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Ugo Longo di Mestre in data 9 marzo 1995 numero 52294 di repertorio e registrato a Mestre il 17 novembre 1995 al numero 1002 atti pubblici".

Identificativo corpo: A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Via Cosenz 6 **Occupato** da [REDACTED] ato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 21/04/2030 per l'importo di euro 1,40 con cadenza mensile Registrato a Venezia il 11/03/2022

Tipologia contratto: 48 mesi senza possibilità di rinnovo, scadenza 30/04/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto riguarda anche la locazione dell'immobile al piano primo sub 22. Il signor [REDACTED], ha adibito questo appartamento e quello al primo piano, ad alloggi per locazione turistica come risulta dall'insegna apposta sul prospetto sud est del fabbricato e come confermato dalla presenza di turisti nelle camere al momento del sopralluogo. Il Custode, Avv. Chiara Campaci, nella sua relazione, segnala che: "Benché si tratti di contratto registrato, munito di data certa anteriore al pignoramento, vi è il dubbio circa la disciplina applicabile nonostante il nomen iuris. Esso è stato infatti qualificato dalle parti come "contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (stipulato ai sensi dell'art. 5, comma I L. 9 Dicembre 1988 n. 431)", pur non avendone i requisiti: all'interno del corpo dell'atto non sono invero indicate né risultano documentate le esigenze di natura transitoria



delle parti e la durata del contratto supera di gran lunga il limite di 18 mesi previsto dalla legge per tale tipologia di contratto. La scadenza, pari a quattro anni, è fissata per il 30/04/2025 ed il termine per il recesso è stabilito al punto 7) in tre mesi prima della scadenza del contratto solo a favore di parte conduttrice".

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 Ipoteca della Riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 243.635,90; Importo capitale: € 121.817,95 ; Iscritta a Venezia in data 23/05/2016 ai nn. 15995/2738 ; Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21 Fg. 1, mapp.122, sub. 22

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

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: 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: L'immobile non costituisce condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: No - L'unità abitativa può essere resa facilmente accessibile mediante modifiche al bagno e relativo gradino di accesso..

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona e/o osservatorio del mercato immobiliare OMI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.300,00 per immobili in condizioni normali.

8.3.3 Valutazione corpi:



A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.250,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	85,00	€ 1.250,00	€ 106.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.250,00
Valore corpo			€ 106.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.250,00
Valore di stima			€ 106.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6	Abitazione di tipo economico [A3]	85,00	€ 106.250,00	€ 106.250,00

8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.625,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca della riscossione	€ 1.312,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.606,00



*Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati non vengono decurtati dal valore di stima, perché dovranno essere ricalcolati sul prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti in base a quanto stabilito dalla Circolare n.8/E de 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova*: **€ 86.925,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Si stima un costo di €. 200,00

Risposta al nono punto del quesito
 Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Risposta al decimo punto del quesito
 Elenco Allegati

Allegati

- LOTTO 1. All. 1 - Visura camerale ordinaria
- LOTTO 1. All. 2.1 - Doc.cat.Vis.st. FG1-M122-SUB21
- LOTTO 1. All. 2.2 - Doc.cat.Estr.mappa FG1-M122-SUB21
- LOTTO 1. All. 2.3 - Doc.cat. Planim. FG1-M122-SUB21
- LOTTO 1. All. 3.1 - Comprav. REP.7102
- LOTTO 1. All. 3.2 - Contratto-locazione-registrato
- LOTTO 1. All. 4 - Stato attuale e computo superfici
- LOTTO 1. All. 5 - Titoli edilizi (planim catast. all. 2.3)
- LOTTO 1. All. 6 - Docum. fotografica

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 è soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito
 Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al P. T. - Venezia - Marghera, Via Cosenz 6
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6: 1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà



Identificativo catastale	Corpo A - Appartamento al P.T. Venezia - Marghera Via Cosenz 6: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 1, particella 122, subalterno 21, scheda catastale 1665/0/1969, indirizzo Via Cosenz 8, piano Terra, comune Venezia, sezione censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 84 m2 Totale: escluse aree scoperte: 79 m2, rendita € 347,32
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 86.925,00 €

Lotto: 002 - Appartamento al P. 1° - Venezia - Marghera, Via Cosenz 6

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] Codice fiscale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Lotto, sito nel Comune di Venezia in Via Cosenz, è costituito da un appartamento al piano primo con accesso indipendente da uno scoperto di pertinenza comune con un appartamento al piano terra. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna; l'accesso allo scoperto di pertinenza comune avviene da Via Cosenz, attraverso un cancello carraio e un cancello pedonale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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: Tutti i servizi cittadini del centro di Marghera (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia centro storico - Padova - Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Venezia.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.



Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato - Stazione di Mestre 900 m, Linee ACTV 260m, Aeroporto Marco Polo 11,3 km, Caselli autostrada A57 - Venezia-Mestre 9,6 km.

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marghera, Via Cosenz 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 1, particella 122, subalterno 22, scheda catastale 1666/0/1969, indirizzo Via Cosenz 8, piano primo, comune Venezia, sezione censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 80 m2 Totale: escluse aree scoperte: 79 m2, rendita €. 347,32

Ulteriori informazioni: 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. 59/2016).

Derivante da: 1. VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/2007 Pubblico ufficiale DORIA PIERPAOLO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 7102 - ESAMINA NOTA Voltura n. 1314.1/2008 - Pratica n. VE0016063 in atti dal 23/01/2008 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale VENEZIA (L736) (VE) Sez. Urb. VE Foglio 1 Particella 122 Subalterno 22

Confini: Il corpo confina a nord ovest, sud ovest e sud est con scoperto comune con il sub 22; a nord est con immobile di altra proprietà.

Note: Sul prospetto dell'immobile, oltre al numero civico 8 riportato in catasto, è indicato anche il n. 6.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - tamponamento di apertura tra cucina e disimpegno; - realizzazione di apertura tra corridoio e disimpegno; - lievi difformità nella rappresentazione della posizione dei varchi tra corridoio e cucina e tra corridoio e camera a sud est (ex pranzo) che nello stato attuale risultano leggermente spostati verso sud rispetto alla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Aggiornamento planimetria: € 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:

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità. Sebbene la finestra del bagno negli elaborati presentati con la pratica edilizia PG/2013/0472407 del 30/10/2013 sia stata rappresentata (sia nel progetto, sia nello stato precedente) di dimensioni inferiori a quelle attuali, trattasi certamente di un errore grafico in quando la detta finestra, correttamente rappresentata nella planimetria catastale del 4.04.1969, non risulta essere mai stata modificata. Si precisa che non è disponibile il certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: asseverazione di agibilità.

Diritti di segreteria, bolli, competenze del professionista.: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: L'importo stimato è di natura prudenziale, in quanto per poter asseverare l'agibilità dell'immobile bisognerà tener conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico o di eventuali deroghe, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato di collaudo statico. In ogni caso l'importo stimato è da intendersi al netto dei costi di eventuali opere da realizzare e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono stati ritrovati titoli edilizi riguardanti l'immobile.

Nell'atto di compravendita presso il Notaio Pierpaolo Doria di Venezia, Repertorio N. 7102 del 18.12.2007, "LA PARTE VENDITRICE, DICHIARA, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, CHE LE OPERE DI COSTRUZIONE DI QUANTO IN OGGETTO SONO INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL GIORNO 1 SETTEMBRE 1967. Dichiara e garantisce inoltre che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni e leggi successive. che, per dichiarazione dei venditori nell'atto di compravendita, risulta essere stato realizzato".

L'unico documento di riferimento disponibile è la planimetria catastale del 4.04.1969.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DGRV n. 3905/04 e DGRV n. 2141/08
Zona omogenea:	B0.1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 - Zona significativa della Città' Giardino di Marghera. 5.1. Sono queste le parti del territorio, storicamente consolidate, in cui la morfologia e la tipologia insediativa presenta caratteristiche peculiari e derivanti da un



	disegno unitario di piano, tali da rappresentare nell'insieme un valore storico-testimoniale da preservare. 5.2 Nelle sottozone B0.1 della Città Giardino di Marghera gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono quelli previsti dalla apposita "variante per l'area significativa della "Città Giardino" di Marghera, con le prescrizioni ivi contenute, nonché quelli ammessi dalla Variante ai sensi della L.R.11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6

L'unità abitativa, posta al piano primo, è composta da: un ingresso, una cucina, due camere matrimoniali ed una singola, un disimpegno e un bagno finestrato dotato di lavandino, wc, bidet e doccia. La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di circa mq. 67,17 mentre la superficie lorda è pari a circa mq. 80,80. L'altezza dei locali è di circa 3,09 mt salvo nella zona bagno dove è pari a circa 2,88 mt.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: in data anteriore il 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 4.11.2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 - 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta condizioni generali discrete; all'esterno sono necessari alcuni interventi di ripristino delle finiture.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Fondazioni	tipologia: non verificabili materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: in laterocemento condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc protezione: Scuri materiale protezione: legno condizioni: buone Note: La cucina e il bagno sono privi di scuri.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: palladiana condizioni: discrete Riferito limitatamente a: in bagno la pavimentazione è in piastrelle.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: ulteriore porta in alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non verificabile Note: con presenza di salvavita
-----------	---



Fognatura tipologia: **non verificabile** rete di smaltimento: **non verificabile**
 recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non verificabile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **Non verificabili.**
 conformità: **non verificabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **non verificabili**
 conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, ai fini della determinazione delle superfici, sono stati applicati: il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	81,00	1,00	81,00	€ 1.300,00
			81,00		81,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° sem. 2023



Zona: Marghera Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED]) dal 18/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierpaolo Doria, in data 18/12/2007, ai nn. 7102/4356; registrato a Venezia, in data 08/01/2008, ai nn. 85/1T; trascritto a Venezia, in data 08/01/2008, ai nn. 824/486.

Note: "PROVENIENZA: * legittimi titoli anteriori al ventennio; * atto di stralcio di quota a rogito Notaio Ugo Longo di Mestre in data 5 settembre 1996 numero 53517 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Venezia il 14 settembre 1996 ai nn. 20841/14518; * detta divisione aveva per titolo la successione testamentaria in morte di [REDACTED] che era nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] di cui la denuncia di successione registrata a Venezia il 4 febbraio 1997 al n. 77 vol. 476 ed il relativo certificato trascritto a Venezia il 18 gennaio 2001 ai nn. 1434/987, sorretta da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Ugo Longo di Mestre in data 9 marzo 1995 numero 52294 di repertorio e registrato a Mestre il 17 novembre 1995 al numero 1002 atti pubblici".

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Via Cosenz 6 **Occupato** da [REDACTED] ato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 21/04/2030 per l'importo di euro 1,40 con cadenza mensile Registrato a Venezia il 11/03/2022

Tipologia contratto: 48 mesi senza possibilità di rinnovo, scadenza 30/04/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto riguarda anche la locazione dell'immobile al piano terra sub 21. Il signor [REDACTED], ha adibito questo appartamento e quello al piano terra, ad alloggi per locazione turistica come risulta dall'insegna apposta sul prospetto sud est del fabbricato e come confermato dalla presenza di turisti nelle camere al momento del sopralluogo. Il Custode, Avv. Chiara Campaci, nella sua relazione, segnala che: "Benché si tratti di contratto registrato, munito di data certa anteriore al pignoramento, vi è il dubbio circa la disciplina applicabile nonostante il nomen iuris. Esso è stato infatti qualificato dalle parti come "contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (stipulato ai sensi dell'art. 5, comma I L. 9 Dicembre 1988 n. 431)", pur non avendone i requisiti: all'interno del



corpo dell'atto non sono invero indicate né risultano documentate le esigenze di natura transitoria delle parti e la durata del contratto supera di gran lunga il limite di 18 mesi previsto dalla legge per tale tipologia di contratto. La scadenza, pari a quattro anni, è fissata per il 30/04/2025 ed il termine per il recesso è stabilito al punto 7) in tre mesi prima della scadenza del contratto solo a favore di parte conduttrice".

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 Ipoteca della Riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 243.635,90; Importo capitale: € 121.817,95 ; Iscritta a Venezia in data 23/05/2016 ai nn. 15995/2738 ; Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21 Fg. 1, mapp.122, sub. 22

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5 .

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: 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: L'immobile non costituisce condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: No - L'unità abitativa può essere facilmente resa accessibile mediante l'installazione di un servoscala sulle due rampe che collegano il piano terra al primo e mediante modifiche al bagno e al relativo gradino di accesso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona e/o osservatorio del mercato immobiliare OMI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.300,00 per immobili in condizioni normali..

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6. Abitazione di tipo

Pag. 32

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.300,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	81,00	€ 1.300,00	€ 105.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.300,00
Valore corpo			€ 105.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.300,00
Valore di stima			€ 105.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6	Abitazione di tipo economico [A3]	81,00	€ 105.300,00	€ 105.300,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.530,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca della riscossione	€ 1.312,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.606,00



*Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati non vengono decurtati dal valore di stima, perché dovranno essere ricalcolati sul prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti in base a quanto stabilito dalla Circolare n.8/E de 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 89.270,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Costo stimato: €. 200,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

LOTTO 2. All. 1 - Visura camerale ordinaria
 LOTTO 2. All. 2.1 - Doc.cat.Vis.St. FG1-M122-SUB22
 LOTTO 2. All. 2.2 - Doc.cat.Estr.mappa FG1-M122-SUB22
 LOTTO 2. All. 2.3 - Doc.cat.Planim FG1-M122-SUB22
 LOTTO 2. All. 3.1 - Comprav. REP. 7102
 LOTTO 2. All. 3.2 - Contratto-locazione-registrato
 LOTTO 2. All. 4 - Stato attuale e computo superfici
 LOTTO 2. All. 5 - CIA 0472407 del b30-10-13
 LOTTO 2. All. 6 - Docum. fotografica

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 è soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

002 - Appartamento al P. 1° - Venezia - Marghera, Via Cosenz 6



Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Appartamento al piano primo - Venezia - Marghera Via Cosenz 6: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 1, particella 122, subalterno 22, scheda catastale 1666/0/1969, indirizzo Via Cosenz 8, piano primo, comune Venezia, sezione censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 80 m2 Totale:esluse aree scoperte: 79 m2, rendita € 347,32
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 89.270,00 €

Beni in Venezia (VE)

Località/Frazione

Castello, Calle Corazzeri, 3837

Lotto: 003 - Blocchetto su 4 livelli**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 - Si segnala, come da Relazione del Custode che: "Sebbene dunque l'atto di compravendita risulti stipulato dalla società eseguita ante ventennio, la trascrizione dell'atto di acquisto (in data 13/11/2003) non risulta invece avvenuta nel ventennio antecedente il pignoramento, considerato che il pignoramento è stato trascritto in data 3/11/2023 (cfr. art. 567, comma 2, c.p.c.)".

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Lotto, ubicato nel cuore del Sestiere di Castello (zona ovest), è costituito da un "Blocchetto" su 4 livelli con accesso indipendente da Calle Corazzeri.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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: Tutti i servizi cittadini del centro storico di Ve (alta),

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Treviso - Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato - Stazione di Venezia Santa L 2,8 km, Linee navigazione ACTV 500 m, Aeroporto Marco Polo 13 km, Terminal Piazzale Roma - Auto, autobus, tram, ecc. 1,3.

Identificativo corpo: A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castello, Calle Corazzeri, 3837

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 16, particella 1942, subalterno 3, scheda catastale VE0142089 del 07/09/2010, indirizzo Castello - Calle Corazzeri 3837, piano T-1°-2°-3°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 105 m2 , rendita € 1.022,58.

Ulteriori informazioni: Variazione in soppressione del 25/06/2015, in atti dal 05/01/2016 - VARIAZIONE TERRITORIALE - proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736.(n.59./2016) Annotazioni: Trasferita per variazione territoriale al foglio 16 del comune di Venezia.

Derivante da: Atto del 24/10/2003 Pubblico ufficiale DORIA Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 2965 - UR Sede VENEZIA (VE) Registrazione n. 1660 registrato in data 12/11/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7272.1/2004 - Pratica n. VE0016223 in atti dal 13/09/2004.

Confini: Il corpo confina a nord, ovest e sud est con immobili di altra proprietà, a est con Calle Corazzeri.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono presenti irregolarità; alcune lievi differenze sono da imputare a errori di rappresentazione grafica (7 alzate invece che 8 sulla seconda rampa di scala tra piano secondo e terzo, lievi differenze di altezze interne).



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono presenti irregolarità; alcune lievi differenze sono da imputare a errori di rappresentazione grafica (7 alzate invece che 8 sulla seconda rampa di scala tra piano secondo e terzo, lievi differenze di altezze interne). Si precisa inoltre che non è disponibile il certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: asseverazione di agibilità.

Diritti di segreteria, bolli, competenze del professionista.: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: L'importo stimato è di natura prudenziale, in quanto per poter asseverare l'agibilità dell'immobile bisognerà tener conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico o di eventuali deroghe, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato di collaudo statico. In ogni caso l'importo stimato è da intendersi al netto dei costi di eventuali opere da realizzare e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono stati ritrovati titoli edilizi riguardanti l'immobile.

Nell'atto di compravendita presso il Notaio Pierpaolo Doria di Venezia, Repertorio N. 7102 del 18.12.2007, "LA PARTE VENDITRICE, ... DICHIARA, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, CHE LE OPERE DI COSTRUZIONE DI QUANTO IN OGGETTO SONO INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL GIORNO 1 SETTEMBRE 1967. Dichiara e garantisce inoltre che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni e leggi successive. che, per dichiarazione dei venditori nell'atto di compravendita, risulta essere stato realizzato".

L'unico documento di riferimento disponibile è la planimetria catastale del 4.04.1969.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DGRV n. 3905/04 e DGRV n. 2141/08
Zona omogenea:	A - Preottocentesche originarie a fronte monocellulare



Norme tecniche di attuazione:	NTA Articoli riguardanti la zona indicata Articolo Principale: Articolo 5 - Scheda 1_A Articoli Correlati: Articolo 4, 13, 21, 22, 25, 26, 27 e 28
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837

L'unità abitativa, distribuita su 4 livelli, è composta: al piano terra da un ingresso/soggiorno/pranzo, un angolo cottura, un bagno finestrato dotato di lavandino, wc, bidet e doccia; al piano primo da due camere (una di mq 10,59, l'altra di mq 7,90); al piano secondo da una camera di mq. 10,38, un ripostiglio e un locale wc non finestrato, dotato di lavandino, tazza e doccia; al piano terzo da due camere (una di mq 10,33, l'altra di mq 6,99). La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di circa mq. 76,68 mentre la superficie lorda è pari a circa mq. 97,67. L'altezza dei locali varia tra 2,12 m e 2,64 m sotto tavolato e tra 1,96 m e 2,53 m sotto trave.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,00**.

E' posto al piano: T - 1° - 2° - 3°.

L'edificio è stato costruito nel: in data anteriore il 1° settembre 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: prima del 1985.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3837; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,12 m e 2,64 m sotto tavolato.



L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta condizioni generali discrete salvo alcuni interventi di manutenzione ordinaria sulle superfici interne e sui serramenti esterni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Fondazioni	tipologia: non verificabili materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: legno condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: Scuri materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: Alcuni infissi necessitano di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: laminato finto parquet condizioni: discrete Riferito limitatamente a: pavimento del piano terra e del bagno al piano secondo in piastrelle.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: ulteriore porta in alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: Bagni e angolo cottura cucina materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia e a vista tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non verificabile Note: con presenza di salvavita
-----------	--



Fognatura tipologia: **non verificabile** rete di smaltimento: **non verificabile**
 recapito: **non verificabile** ispezionabilità : **non verificabile**
 condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **non verificabili**
 conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettricità** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **discrete** conformità: **non verificabile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, ai fini della determinazione delle superfici, sono stati applicati: il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	98,00	1,00	98,00	€ 3.800,00
			98,00		98,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Venezia-Castello Ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 3500

Valore di mercato max (€/mq): 4500

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED]) dal 24/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierpaolo Doria, in data 24/10/2003, ai nn. 2965/1714; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 13/11/2003, ai nn. 43034/27263.

Note: "PROVENIENZA: atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Agostini di Padova in data 9 luglio 1998 con il n. 7105 di Repertorio, ivi registrato il giorno 20 luglio 1998 al n. 745 atti pubblici e trascritto a Venezia in data 23 luglio 1998 ai n.ri 19058/12801; atto di compravendita a rogito del medesimo Notaio Agostini in data 29 agosto 1998 con il n.8076 di Repertorio, ivi registrato il giorno 11 settembre 1998 al n. 9103/IV atti pubblici e trascritto a Venezia in data 10 settembre 1998 ai n.ri 22829/15311"

Identificativo corpo: A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), Castello, Calle Corazzeri, 3837 **Libero**

Note: Immobile utilizzato da [REDACTED] per l'esercizio di attività di locazione turistica.

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo



capitale: € 300.000,00 ; A rogito di Notaio Ferretto Lorenzo in data 18/04/2006 ai nn. 57432/12999; Iscritta a Venezia in data 28/04/2006 ai nn. 18690/4657

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gli immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

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: Nessuna..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: L'immobile non costituisce condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: No - L'unità abitativa può essere resa accessibile mediante installazione di servoscala e modifiche al bagno del piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona e/o osservatorio del mercato immobiliare OMI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 1.300,00 per immobili in condizioni normali..

8.3.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 372.400,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	98,00	€ 3.800,00	€ 372.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 372.400,00
Valore corpo			€ 372.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 372.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 372.400,00
Valore di stima			€ 372.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837	Abitazione di tipo economico [A3]	98,00	€ 372.400,00	€ 372.400,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta

€ 37.240,00



all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

*Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati non vengono decurtati dal valore di stima, perché dovranno essere ricalcolati sul prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti in base a quanto stabilito dalla Circolare n.8/E de 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **330.160,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Si stima un costo di €. 200,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- LOTTO 3. All. 1 - Visura camerale ordinaria
- LOTTO 3. All. 2.1 - Doc.cat.-Vis.sto. FG16-M1942-SUB3
- LOTTO 3. All. 2.2 - Estr.mappa FG16-M1942-SUB3
- LOTTO 3. All. 2.3 - Doc.cat.Planim.FG16-M1942-SUB3
- LOTTO 3. All. 3 - Comprav. REP. 2965
- LOTTO 3. All. 4 - Stato attuale e computo superfici



LOTTO 3. All. 5 - Sanatoria 7393 del 15-12-98 rilasc. 5-4-02

LOTTO 3. All. 6 - Docum. fotografica

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 è soggetta ad IVA.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Blocchetto su 4 livelli
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Appartamento su 4 livelli Venezia Castello 3837: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 16, particella 1942, subalterno 3, scheda catastale VE0142089 del 07/09/2010, indirizzo Castello - Calle Corazzeri 3837, piano T-1°-2°-3°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 105 m2 , rendita € 1.022,58.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 330.160,00€

Beni in Venezia (VE)

Località/Frazione

San Polo, Calle de l'Erbarol, 1707

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano**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:

Codice fiscale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Lotto, sito nel Comune di Venezia, Sestiere di San Polo 1707, è costituito da un appartamento al piano primo con accesso da un vano scala comune a sua volta accessibile tramite uno scoperto comune da Calle de l'Erbarol.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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: Tutti i servizi cittadini del centro storico di Ve (alta),

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Treviso - Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato - Stazione di Venezia Santa L 2,8 km, Linee di navigazione ACTV 500 m, Aeroporto Marco Polo 13 km, Terminal Piazzale Roma - Auto, autobus, tram, ecc. 1,3 km.

Identificativo corpo: A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Polo, Calle de l'Erbarol, 1707

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 94, subalterno 2, scheda catastale VE0004806 del 10/01/2007, indirizzo San Polo 1707 comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 83 m2 - Escluse aree scoperte 81 m2, rendita € 681,72

Ulteriori informazioni: Variazione in soppressione del 25/06/2015, in atti dal 05/01/2016 - VARIAZIONE TERRITORIALE - proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736.(n.59./2016) Annotazioni: Trasferita per variazione territoriale al foglio 13 del comune di Venezia

Derivante da: Atto del 04/09/2002 Pubblico ufficiale DORIA PIERPAOLO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 2046 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20429.1/2002 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 12/09/2002

Confini: Il corpo confina a nord est con Calle Sporca, a sud ovest con altra proprietà e con scoperto comune, a nord ovest e sud est con immobili di altra proprietà.



Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si rilevano difformità; si segnala solo che nella planimetria catastale le altezze interne delle camere, della cucina, dell'ingresso e del corridoio sono riferite al tavolato dei soffitti, mentre le altezze dall'intradosso delle travi risultano inferiori.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità; si precisa però che non è disponibile il certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: asseverazione di agibilità.

Diritti di segreteria, bolli, competenze del professionista. : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: L'importo stimato è di natura prudenziale, in quanto per poter asseverare l'agibilità dell'immobile bisognerà tener conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico o di eventuali deroghe, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato di collaudo statico. In ogni caso l'importo stimato è da intendersi al netto dei costi di eventuali opere da realizzare e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono stati ritrovati titoli edilizi riguardanti l'immobile.

Nell'atto di compravendita presso il Notaio Pierpaolo Doria di Venezia, Repertorio N. 7102 del 18.12.2007, "LA PARTE VENDITRICE, DICHIARA, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, CHE LE OPERE DI COSTRUZIONE DI QUANTO IN OGGETTO SONO INIZIATE IN DATA ANTERIORE AL GIORNO 1 SETTEMBRE 1967. Dichiara e garantisce inoltre che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni e leggi successive. che, per dichiarazione dei venditori nell'atto di compravendita, risulta essere stato realizzato".

L'unico documento di riferimento disponibile è la planimetria catastale del 4.04.1969.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
---	---



In forza della delibera:	DGRV n. 3905/04 e DGRV n. 2141/08
Zona omogenea:	A - Preottocentesche originarie a fronte monocellulare
Norme tecniche di attuazione:	NTA Articoli riguardanti la zona indicata Articolo Principale: Articolo 5 - Scheda 1_A Articoli Correlati: Articolo 4, 13, 21, 22, 25, 26, 27 e 28
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707

L'appartamento, al piano primo, è composto da: un ingresso di mq. 5,98, un soggiorno/pranzo senza cucina di mq. 12,99, due camere (una di mq. 13,37, l'altra di mq. 19,10), due bagni (di cui uno di mq. 4,32 finestrato, l'altro di mq. 2,30 cieco) entrambi dotati di lavandino, wc, bidet e doccia; un corridoio di mq. 5,04, un ripostiglio di mq. 2,30 e un terrazzino di 8,71.

La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di circa mq. 65,35 mentre la superficie lorda ragguagliata è pari a circa mq. 84,31. L'altezza dei locali varia tra 2,41 m e 2,49 m sotto tavolato e tra 2,26 m e 2,31 m sotto trave; l'altezza del bagno 2 è di 2,11 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **84,00**



E' posto al piano: 1°.

L'edificio è stato costruito nel: in data anteriore il 1° settembre 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: prima del 1985.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1707; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,11 e 2,49 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 + la mansarda piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta condizioni generali mediocri e necessita di interventi di manutenzione ordinaria all'interno e straordinaria all'esterno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Fondazioni	tipologia: non verificabili materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: legno condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: Scuri materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Alcuni infissi necessitano di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Nel bagno 1 e nel ripostiglio le porte sono scorrevoli a scigno.
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: inesistente condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: discrete Riferito limitatamente a: pavimento della camera 2 in terrazzo alla veneziana.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: Bagni e cucina. materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:



- Elettrico** tipologia: **sottotraccia e a vista** tensione: **220V** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**
 Note: con presenza di salvavita
- Fognatura** tipologia: **non verificabile** rete di smaltimento: **non verificabile**
 recapito: **non verificabile** ispezionabilità : **non verificabile**
 condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**
- Idrico** tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **non verificabili**
 conformità: **non verificabile**
- Termico** tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettricità** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **stufette** condizioni: **non verificabili**
 conformità: **non verificabile**
 Note: Nel locale ripostiglio è presente un boiler elettrico per l'acqua sanitaria.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, ai fini della determinazione delle superfici, sono stati applicati: il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	84,00	1,00	84,00	€ 3.900,00
			84,00		84,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Venezia-San Polo



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 3800

Valore di mercato max (€/mq): 5200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED]) dal 04/09/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierpaolo Doria, in data 04/09/2002, ai nn. 2046/1206; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 11/09/2002, ai nn. 30381/20429.

Note: A [REDACTED] l'immobile è pervenuto da [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], residente a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]; A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Maria Iaccarino di Venezia in data 13 aprile 2000 con il n. 18213 di Repertorio, ivi registrato il giorno 2 maggio 2000 al n. 904/V atti pubblici e trascritto a Venezia in data 27 aprile 2000 n.ri 13500/9200.

Identificativo corpo: A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), San Polo, Calle de l'Erbarol, 1707 **Occupato** da [REDACTED] senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Al momento del sopralluogo del 7/02/2024, l'immobile risultava occupato senza contratto d'affitto dal signor [REDACTED], nato ad [REDACTED] in data [REDACTED]..

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 [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00 ; A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 30/07/2009 ai nn. 8397/5287; Iscritta a Venezia in data 31/07/2009 ai nn. 27699/6017 ; Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

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: 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: L'immobile non costituisce condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: No - L'unità abitativa può essere resa accessibile mediante installazione di servoscala sulla rampa che collega lo scoperto a piano terra con il primo piano e mediante modifiche al bagno 1.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona e/o osservatorio del mercato immobiliare OMI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 4.500,00 per immobili in condizioni normali.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 327.600,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	84,00	€ 3.900,00	€ 327.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 327.600,00
Valore corpo			€ 327.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 327.600,00



Valore complessivo diritto e quota	€ 327.600,00
Valore di stima	€ 327.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707	Abitazione di tipo economico [A3]	84,00	€ 327.600,00	€ 327.600,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 32.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

*Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati non vengono decurtati dal valore di stima, perché dovranno essere ricalcolati sul prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti in base a quanto stabilito dalla Circolare n.8/E de 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova*:	€. 289.840,00
--	----------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente. Costo stimato: €. 200,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

LOTTO 4. All. 1 - Visura camerale ordinaria
 LOTTO 4. All. 2.1 - Doc.cat.Vis.Sto.FG13-M 94-SUB 2
 LOTTO 4. All. 2.2 - Doc.cat.Estr.mappaFG13-M 94-SUB 2
 LOTTO 4. All. 2.3 - Doc.cat.Planim.FG13-M 94-SUB 2
 LOTTO 4. All. 3 - Comprav. REP. 2046
 LOTTO 4. All. 4 - Stato attuale e computo superfici
 LOTTO 4. All. 5.1 - Sanatoria PG 2002-231811 del 21-06-02
 LOTTO 4. All. 5.2 - DIA PG 0288047 del 14-07-06
 LOTTO 4. All. 6 - Docum. fotografica

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 è soggetta ad IVA.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - Appartamento al primo piano
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1707: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 94, subalterno 2, scheda catastale VE0004806 del 10/01/2007, indirizzo San Polo, 1707, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 83 m2 - Escluse aree scoperte 81 m2, rendita € 681,72
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 289.840,00 €



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione
San Polo, Calle dei Botteri 1699

Lotto: 005 - Appartamento al P. 3° lato sud - Venezia San Polo 1699

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? La certificazione notarile depositata da parte esecutante non è completa, tuttavia dagli atti di proprietà forniti dall'esecutata e dalle ispezioni ipotecarie l'immobile risulta di proprietà di [REDACTED] dal 7/05/2001 per atto del Notaio Pierpaolo Doria rep. 1021, trascritto a Venezia in data 15/05/2001 ai nn. 14522/10060, quindi da prima del ventennio anteriore al pignoramento.

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] Codice fiscale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Lotto, sito nel Comune di Venezia, Sestiere di San Polo 1699, è costituito da un appartamento al piano terzo (lato sud) con accesso da Calle dei Botteri tramite un vano scala comune.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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: Tutti i servizi cittadini del centro storico di Venezia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Treviso - Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato - Stazione di Venezia Santa L 2,8 km, Linee di navigazione ACTV 500 m, Aeroporto Marco Polo 13 km, Terminal Piazzale Roma - Auto, autobus, tram, ecc. 1,3 km.



Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano - lato sud.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Polo, Calle dei Botteri 1699

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 147, subalterno 8, scheda catastale VE0093689 del 25/05/2006, indirizzo San Polo 1699, piano T - 3°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 146 m2, rendita € 837,59.

Ulteriori informazioni: Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2024 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Variazione in soppressione del 25/06/2015, in atti dal 05/01/2016 - VARIAZIONE TERRITORIALE - proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736.(n.59./2016) Annotazioni: Trasferita per variazione territoriale al foglio 13 del comune di Venezia

Confini: Il corpo confina a sud est con Calle dei Botteri; a sud ovest con Calle de l'Erbarol; a nord ovest con altra proprietà, con vano scala comune e altra unità della stessa proprietà; a nord est con altra unità della stessa proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono presenti difformità
Regularizzabili mediante: pratica catastale

Note: si segnala solo qualche imperfezione di rappresentazione delle spallette fra i corridoi 1 e 2; inoltre le altezze minime e massime rilevate non sono sempre corrispondenti a quelle riportate nella planimetria catastale, così come le dimensioni dei fori finestra.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano alcune lievi differenze delle altezze interne che non costituiscono difformità.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 0039380 del 27-01-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere interne

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità; si precisa però che non è disponibile il certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: asseverazione di agibilità

Diritti di segreteria, bolli, competenze del professionista: € 5.000,00.

Oneri Totali: € 5.000,00.

Note: l'importo stimato è di natura prudenziale, in quanto per poter asseverare l'agibilità dell'immobile bisognerà tener conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico o di eventuali deroghe, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato di collaudo statico. In ogni caso l'importo stimato è da intendersi al netto dei costi di eventuali opere da realizzare e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Nell'atto di compravendita presso il Notaio Pierpaolo Doria del 7 maggio 2001 REP. 1021 viene citata una Sanatoria per opere interne n. 2000/20640 del 3-04-2001 di cui non è stata trovata copia presso gli archivi preposti.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DGRV n. 3905/04 e DGRV n. 2141/08
Zona omogenea:	A - U.E. di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare seriale B
Norme tecniche di attuazione:	NTA Articoli riguardanti la zona 5 - 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento al terzo piano - lato sud

L'appartamento, al piano terzo è composto da: un ingresso-soggiorno di mq. 13,87, una cucina di mq. 8,25, un antibagno di mq. 1,41, un bagno finestrato di mq. 3,58 dotato di lavandino, wc, bidet e doccia; un bagno non finestrato di mq. 3,57 dotato di lavandino, wc, bidet e doccia; tre corridoi rispettivamente di mq. 3,48, 3,48, e 3,66; cinque camere matrimoniali.

La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di circa mq. 121,54 mentre la superficie lorda è pari a circa mq. 143,23. L'altezza dei locali varia tra 2,50 m dei bagni e i 3,56 m delle camere.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: 3°.

L'edificio è stato costruito nel: in epoca preottocentesca.

L'edificio è stato ristrutturato nel: nel 2006 per quanto riguarda le sole opere interne all'appartamento.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1699; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,50 e 3,56 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta condizioni generali discrete e, nello stato attuale, si presta alla locazione turistica con la precisazione che le camere 1 e 4 hanno un rapporto aeroilluminante insufficiente.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Fondazioni	tipologia: non verificabili materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: legno condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: Scuri materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Gli scuri sono a doppia anta e necessitano di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete



Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete Note: Si segnala che, sebbene a Venezia ciò sia "normale", gli intonaci esterni presentano zone diffuse di ammaoramento.
Pavim. Interna	materiale: laminato finto parquet condizioni: discrete Note: laminato finto parquet nelle camere in buone condizioni; moquette nel corridoio e in cucina in condizioni discrete; piastrelle nei bagni e nell'antibagno in condizioni scarse.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e ferro accessori: blindata condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non verificabile Note: con presenza di salvavita
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile ispezionabilità : non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: split condizioni: non verificabili conformità: non verificabile Note: Caldaia a gas metano per acqua sanitaria, scaldasalviette bagni e split ad aria.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, ai fini della determinazione delle superfici, sono stati applicati: il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	0	143,00	1,00	143,00	€ 4.300,00
			143,00		143,00	

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: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Venezia-San Polo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3800

Valore di mercato max (€/mq): 5200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED] dal 07/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierpaolo Doria, in data 07/05/2001, ai nn. 1021/615; registrato a [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; trascritto a Venezia, in data 15/05/2001, ai nn. 14522/10060.

Note: Provenienza: l'immobile è pervenuto a [REDACTED] da [REDACTED] (CF. [REDACTED]) e da [REDACTED] (CF. [REDACTED]). A [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED], di cui alla dichiarazione di successione registrata a Venezia il 17 gennaio 1993 al n. 56 vol. 251 ed il relativo certificato trascritto a Venezia il 25 luglio 1995 ai nn. 16423/11721.



Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano - lato sud

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), San Polo, Calle dei Botteri 1699 **Occupato** da occupato da più persone che vi hanno trasferito la residenza per motivi di lavoro senza alcun titolo.

Note: L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato da più persone che vi hanno trasferito la residenza per motivi di lavoro, senza stipulare alcun contratto. Al momento del sopralluogo quattro camere su cinque risultavano visibilmente utilizzate; due di esse rispettivamente dai presenti signori [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], entrambi dipendenti di [REDACTED]

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 [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 15/01/2021 ai nn. 1147/904; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3, graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5. Il pignoramento riguarda anche altri immobili estranei alla procedura identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 2; Fg. 16, mapp. 2075, sub 17; Fg. 16, mapp. 2075, sub 1.

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00 ; A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 29/12/2008 ai nn. 7977/4989; Iscritta a Venezia in data 30/12/2008 ai nn. 46671/10009.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di



Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5..

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: Non comunicate.

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: L'immobile non costituisce condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: No. - L'unità abitativa può essere resa accessibile mediante modifiche a uno dei bagni e mediante installazione di servoscala o ascensore nella scala comune dal piano terra al piano terzo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona e/o osservatorio del mercato immobiliare OMI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 4.500,00 per immobili in condizioni normali..

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al terzo piano - lato sud. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 614.900,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	143,00	€ 4.300,00	€ 614.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 614.900,00
Valore corpo			€ 614.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 614.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 614.900,00
Valore di stima			€ 614.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al terzo piano - lato sud	Abitazione di tipo economico [A3]	143,00	€ 614.900,00	€ 614.900,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 61.490,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A - Appartamento al terzo piano - lato sud

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------



Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

*Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati non vengono decurtati dal valore di stima, perché dovranno essere ricalcolati sul prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti in base a quanto stabilito dalla Circolare n.8/E de 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 548.410,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano - lato sud

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Si stimano €. 300,00

I

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

LOTTO 5. All. 1 - Visura camerale ordinaria
 LOTTO 5. All. 2.1 - Doc.Cat.-Vis.sto.imm.FG13-M 147-SUB 8
 LOTTO 5. All. 2.2 - Doc.Cat.-Estr.mappa FG13-M 147-SUB 8
 LOTTO 5. All. 2.3 - Doc.Cat.Planim. FG13-M 147-SUB 8
 LOTTO 5. All. 3.1 - Comprav. REP.1021
 LOTTO 5. All. 3.2 - Trascr.15-05-01- VE - Fg.13-M.147 sub 8
 LOTTO 5. All. 4 - Stato attuale e computo superfici
 LOTTO 5. All. 5 - DIA PG.0039380 del 27-02-06
 LOTTO 5. All. 6 - Docum. fotografica



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 è soggetta ad IVA.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	005 - Appartamento al P. 3° lato sud - Venezia San Polo 1699
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Appartamento al terzo piano - lato sud: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Appartamento al terzo piano - lato sud: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 147, subalterno 8, scheda catastale VE0093689 del 25/05/2006, indirizzo San Polo 1699, piano T - 3°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 146 m2, rendita € 837,59.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 548.410,00 €

Lotto: 006 - Appartamento al P. 3° lato nord - Venezia San Polo 1699**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? La certificazione notarile depositata da parte esecutante non è completa, tuttavia dagli atti di proprietà forniti dall'esecutata e dalle ispezioni ipotecarie l'immobile risulta di proprietà di [REDACTED] dal 30/05/2001 per atto del Notaio Pierpaolo Doria rep. 1690, trascritto a Venezia in data 11/06/2001 ai nn. 17684/12110, quindi da prima del ventennio anteriore il pignoramento.

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] Codice fiscale: [REDACTED]



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Lotto, sito nel Comune di Venezia, Sestiere di San Polo 1699, è costituito da un appartamento al piano terzo con accesso da Calle dei Botteri tramite un vano scala comune.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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: Tutti i servizi cittadini del centro storico di Ve (alta),

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Treviso - Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato - Stazione di Venezia Santa L 2,8 km, Linee navigazione ACTV 500 m, Aeroporto Marco Polo 13 km, Terminal Piazzale Roma - Auto, autobus, tram, ecc. 1,3 km.

Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano - lato nord.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Polo, Calle dei Botteri 1699

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 143, subalterno 5, scheda catastale VE0004804 del 10/01/2007, indirizzo San Polo 1699, piano T - 3°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie Totale: 156 m2, rendita € 2.785,77

Ulteriori informazioni: Foglio 13, Particella 143 sub. 5 – graffato con Foglio 13 Particella 147 sub. 9 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Indirizzo: SESTIERE DI SAN POLO n. 1699 Piano 3 Variazione in soppressione del 25/06/2015, in atti dal 05/01/2016 - VARIAZIONE TERRITORIALE - proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736.(n.59./2016) Annotazioni: Trasferita per variazione territoriale al foglio 13 del comune di Venezia.

Derivante da: Atto del 30/05/2001 Pubblico ufficiale DORIA PIERPAOLO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 1069 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12110.1/2001 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 11/06/2001.

Confini: Il corpo confina a sud est con Calle dei Botteri; a sud ovest con vano scala comune e altra unità della stessa proprietà; a nord ovest con Calle Sporca (o Calle del Pin); a nord est con altra proprietà.



Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la tramezza tra il bagno 5 e l'antibagno è di dimensioni minori rispetto a quelle rappresentate nella planimetria catastale; la spalletta nord del varco di passaggio tra il corridoio 2 e il corridoio 3 non è presente; le altezze indicate sono diverse da quelle rilevate; la linea di tratteggio dei controsoffitti (soppalchi) rappresentata sulla planimetria catastale non corrispondono a quelle rilevate nella zona ingresso - soggiorno e nel magazzino (guardaroba) e nel bagno.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale

Aggiornamento planimetria: € 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: 67386 del 13-12-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: opere interne

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la tramezza tra il bagno 5 e l'antibagno è di dimensioni minori rispetto a quelle rappresentate nella planimetria catastale; la spalletta nord del varco di passaggio tra il corridoio 2 e il corridoio 3 non è presente; i controsoffitti (soppalchi) rilevati nella zona ingresso - soggiorno, nel magazzino (guardaroba) e nel bagno non sono rappresentati nel titolo edilizio; vi sono alcune differenze di altezza tra quelle rilevate e quelle indicate nel titolo edilizio e alcune lievi differenze dimensionali di qualche foro finestra; l'angolo cottura nel soggiorno non è stato realizzato, come invece previsto nel "Pdc in sanatoria n. 67386/06 del 13-12-2006" e di conseguenza non sono stati adeguati i relativi impianti; nello stesso titolo si specificava quanto segue: "venga mantenuta la destinazione esclusivamente residenziale dell'unità immobiliare. Dal presente atto è espressamente escluso il cambio d'uso ad attività turistico - ricettiva"; l'immobile è di fatto adibito ad alloggio turistico; inoltre non è disponibile il certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie e opere interne

Cila in sanatoria - Diritti di segreteria, bolli, competenze del professionista: € 2.500,00

Asseverazione di agibilità - Diritti di segreteria, bolli, competenze tecniche: € 5.000,00

Realizzazione di angolo cottura nel soggiorno: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 17.500,00**

Note: L'importo stimato per l' agibilità è di natura prudenziale, in quanto per poter asseverare l'agibilità dell'immobile bisognerà tener conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione

Pag. 68

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



allo scarico o di eventuali deroghe, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato di collaudo statico. In ogni caso l'importo stimato è da intendersi al netto dei costi di eventuali opere da realizzare e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini. Per quanto riguarda le altezze interne (al netto di quelle relative ai controsoffitti/soppalchi) e le dimensioni delle finestre, si precisa che l'immobile non ha subito variazioni delle stesse e che le differenze rilevate sono eventualmente da attribuirsi ad imprecisioni di rappresentazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DGRV n. 3905/04 e DGRV n. 2141/08
Zona omogenea:	A - U.E. di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare seriale B
Norme tecniche di attuazione:	NTA Articoli riguardanti la zona 5 - 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento al terzo piano - lato nord

L'appartamento, al piano terzo lato nord è composto da: un ingresso-soggiorno di mq. 14,86, tre tratti di corridoio rispettivamente di mq. 3,80, 4,08 e 5,11; tre camere matrimoniali e tre singole ; cinque bagni di cui solo uno finestrato, tutti dotati di lavandino, wc e doccia; un magazzino di mq. 7,81. La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di circa mq. 140,58 mentre la superficie lorda è pari a



circa mq. 153,00. L'altezza dei locali varia tra 2,20 m dei bagni e i 3,45 m (altezza media delle camere). L'appartamento non è dotato di cucina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: 3°.

L'edificio è stato costruito nel: in epoca preottocentesca.

L'edificio è stato ristrutturato nel: nel 2006 per quanto riguarda le sole opere interne all'appartamento.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1699; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,20 e 3,45 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta condizioni generali discrete e i locali rispettano il rapporto aerilluminante previsto per legge.

Si precisa che l'immobile può essere utilizzato solo per uso abitativo, previa realizzazione dell'angolo cottura e l'deguamento impiantistico, e non può essere utilizzato per la locazione turistica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Fondazioni	tipologia: non verificabili materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: legno condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: Scuri materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Gli scuri sono a doppia anta e necessitano di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete Note: Si segnala che, sebbene a Venezia ciò sia "normale", gli intonaci esterni presentano zone diffuse di ammaoramento.



Pavim. Interna materiale: **laminato finto parquet** condizioni: **discrete**
 Note: laminato finto parquet nelle camere in buone condizioni;
 moquette nel corridoio e nell'ingresso-soggiorno in condizioni discrete; piastrelle nei bagni e nell'antibagno in condizioni discrete.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante**
 conformità: **non verificabile**
 Note: con presenza di salvavita

Fognatura tipologia: **non verificabile** rete di smaltimento: **non verificabile**
 recapito: **non verificabile** ispezionabilità : **non verificabile**
 condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **funzionante**
 conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **split** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**
 Note: Caldaia a gas metano per acqua sanitaria, scaldasalviette bagni e split ad aria.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, ai fini della determinazione delle superfici, sono stati applicati: il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	153,00	1,00	153,00	€ 4.300,00
			153,00		153,00	



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Venezia-San Polo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3800

Valore di mercato max (€/mq): 5200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED]) dal 30/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierpaolo Doria, in data 30/05/2001, ai nn. 1690/645; registrato a [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; trascritto a Venezia, in data 11/06/2001, ai nn. 17684/12110.

Note: Provenienza: l'immobile è pervenuto a [REDACTED] da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). A [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED], di cui alla dichiarazione di successione registrata a Venezia il 17 gennaio 1993 al n. 56 vol. 251 ed il relativo certificato trascritto a Venezia il 25 luglio 1995 ai nn. 16423/11721.

Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano - lato nordAbitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), San Polo, Calle dei Botteri 1699 **Libero**

Note: L'immobile è di fatto adibito ad alloggio turistico, tuttavia si precisa che nel titolo edilizio "Pdc in sanatoria n. 67386/06 del 13-12-2006" si specificava quanto segue: "venga mantenuta la destinazione esclusivamente residenziale dell'unità immobiliare. Dal presente atto è espressamente escluso il cambio d'uso ad attività turistico - ricettiva".



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 ██████ contro ██████; Derivante da: Pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 15/01/2021 ai nn. 1147/904; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3, graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5. Il pignoramento riguarda anche altri immobili estranei alla procedura identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 2; Fg. 16, mapp. 2075, sub 17; Fg. 16, mapp. 2075, sub 1.

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 ██████ contro ██████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00 ; A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 30/07/2009 ai nn. 8397/5287; Iscritto a Venezia in data 31/07/2009 ai nn. 27699/6017 ; Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████ contro ██████; Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.



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: Non comunicate..

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: L'immobile non costituisce condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: No. - L'unità abitativa può essere resa accessibile mediante modifiche a uno dei bagni e mediante installazione di servoscala o ascensore nella scala comune dal piano terra al piano terzo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona e/o osservatorio del mercato immobiliare OMI.;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 4.500,00 per immobili in condizioni normali..

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al terzo piano - lato nord. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 657.900,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	153,00	€ 4.300,00	€ 657.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 657.900,00
Valore corpo			€ 657.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 657.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 657.900,00
Valore di stima			€ 657.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al terzo piano - lato nord	Abitazione di tipo civile [A2]	153,00	€ 657.900,00	€ 657.900,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 65.790,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A - Appartamento al terzo piano - lato nord

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



Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

*Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati non vengono decurtati dal valore di stima, perché dovranno essere ricalcolati sul prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti in base a quanto stabilito dalla Circolare n.8/E de 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova*: **€ 574.110,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano - lato nord

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Costo stimato: €. 200,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

LOTTO 6. All. 1 - Visura camerale ordinaria
 LOTTO 6. All. 2.1 - Doc.cat.Vis.sto.imm. FG13-M 143-SUB 5
 LOTTO 6. All. 2.2 - Doc.cat.Estr.mappa FG13-M 143+147
 LOTTO 6. All. 2.3 - Doc.cat.Planim. FG13-M 143-SUB 5
 LOTTO 6. All. 3.1 - Comprav. REP. 1069
 LOTTO 6. All. 3.2 - Fg.13-M 143 sub5 -Trascr.11-06-01
 LOTTO 6. All. 4 - Stato attuale e computo superfici
 LOTTO 6. All. 5 - Pdc Sanatoria 67386-06 del 13-12-06
 LOTTO 6. All. 6 - Docum. fotografica

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 è soggetta ad IVA.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	006 - Appartamento al P. 3° lato nord - Venezia San Polo 1699
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Appartamento al terzo piano - lato nord: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Appartamento al terzo piano - lato nord: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 143, subalterno 5, scheda catastale VE0004804 del 10/01/2007 , indirizzo San Polo 1699, piano T - 3°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie Totale: 156 m2, rendita € 2.785,77
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 574.110,00 €

Lotto: 007 - Appartamento al P. 2° - Venezia San Polo 1699**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? La certificazione notarile depositata da parte esecutante non è completa, tuttavia dagli atti di proprietà forniti dall'esecutata e dalle ispezioni ipotecarie l'immobile risulta di proprietà di [REDACTED] dal 17/10/2011 per atto del Notaio Pierpaolo Doria rep. 9889, trascritto a Venezia in data 8/10/1999 ai nn. 29439/17996, quindi da prima del ventennio anteriore il pignoramento.

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] Codice fiscale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Lotto, sito nel Comune di Venezia, Sestiere di San Polo 1699, è costituito da un appartamento al piano secondo con accesso da Calle dei Botteri tramite un vano scala comune.



Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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: Tutti i servizi cittadini del centro storico di Ve (alta),

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Treviso - Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato - Stazione di Venezia Santa L 2,8 km, Linee navigazione ACTV 500 m, Aeroporto Marco Polo 13 km, Terminal Piazzale Roma - Auto, autobus, tram, ecc. 1,3 km.

Identificativo corpo: A - Appartamento al secondo piano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Polo, Calle dei Botteri 1699

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 143, subalterno 6, scheda catastale VE0170103 del 09/09/2011, indirizzo San Polo 1699, piano 2°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 135 m2, rendita € 1.352,60

Ulteriori informazioni: Foglio 13, Particella 143 sub. 6 – graffato con Foglio 13 Particella 147 sub. 10 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Indirizzo: SESTIERE DI SAN POLO n. 1699 Piano 2 Variazione in soppressione del 25/06/2015, in atti dal 05/01/2016 - VARIAZIONE TERRITORIALE - proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736.(n.59./2016) Annotazioni: Trasferita per variazione territoriale al foglio 13 del comune di Venezia

Derivante da: Atto del 17/10/2011 Pubblico ufficiale DORIA PIERPAOLO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 9889 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22819.1/2011 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 07/11/2011

Confini: Il corpo confina a sud est con Calle dei Botteri; a sud ovest con vano scala comune e altra unità; a nord ovest con Calle Sporca (o Calle del Pin); a nord est con altra proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tramezza nel locale ingresso a formazione di un ripostiglio; realizzazione di tramezza tra vasca da bagno e doccia nel locale bagno 1; inesistenza spallette nella zona di passaggio tra corridoio 1 e corridoio 2; spostamento verso nord della porta di accesso al locale 3.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale.

Aggiornamento planimetria: €. 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: 19430 del 11-07-94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione in sanatoria

Per lavori: modifiche interne e scorporo dei magazzini

Numero pratica: 1999/16370 del 28-08-2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifiche distributivo e ripristino foro finestra

Numero pratica: 366632 del 07-09-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA

Per lavori: modifiche interne

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tramezza nel locale ingresso a formazione di un ripostiglio; realizzazione di tramezza tra vasca da bagno e doccia nel locale bagno 1; inesistenza spallette nella zona di passaggio tra corridoio 1 e corridoio 2; spostamento verso nord della porta di accesso al locale 3. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Pratiche edilizia

Cila in sanatoria - Diritti di segreteria, bolli, competenze del professionista: € 2.500,00

Asseverazione agibilità: diritti di segreteria, bolli, spese tecniche: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 7.500,00**

Note: L'importo stimato per l' agibilità è di natura prudenziale, in quanto per poter asseverare l'agibilità dell'immobile bisognerà tener conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico o di eventuali deroghe, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato di collaudo statico. In ogni caso l'importo stimato è da intendersi al netto dei costi di eventuali opere da realizzare e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.



4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DGRV n. 3905/04 e DGRV n. 2141/08
Zona omogenea:	A - U.E. di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare seriale B
Norme tecniche di attuazione:	NTA Articoli riguardanti la zona 5 - 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento al secondo piano

L'appartamento, al piano secondo, è composto da: un ingresso di mq. 11,45, un ripostiglio di mq. 2,50, due tratti di corridoio rispettivamente di mq. 3,33 e 5,64; due camere matrimoniali e una singola ; due bagni finestrati di cui uno dotato di lavandino, bidet, wc e doccia, l'altro di lavandino, bidet, wc, doccia e vasca; una cucina di mq. 11,27; una sala di mq. 22,69.

La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di circa mq. 114,54 mentre la superficie lorda è pari a circa mq. 137,71. L'altezza dei locali varia tra 2,55 m e i 3,18 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,00**.

E' posto al piano: 2°.

L'edificio è stato costruito nel: in epoca preottocentesca.

L'edificio è stato ristrutturato nel: nel 2011 per quanto riguarda le sole opere interne all'appartamento.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1699; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,55 e 3,18 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta condizioni generali buone e i locali rispettano il rapporto acustico previsto per legge.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Fondazioni	tipologia: non verificabili materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: legno condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: Scuri materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Gli scuri sono a doppia anta e necessitano di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete Note: Si segnala che, sebbene a Venezia ciò sia "normale", gli intonaci esterni presentano zone diffuse di ammaoramento.
Pavim. Interna	materiale: terrazzo alla veneziana condizioni: buone Note: nei bagni e in cucina vi sono piastrelle; nella camera 3 il pavimento è in laminato effetto parquet.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: blindata condizioni: sufficienti



Rivestimento ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante**
conformità: **non verificabile**
Note: con presenza di salvavita

Fognatura tipologia: **non verificabile** rete di smaltimento: **non verificabile**
recapito: **non verificabile** ispezionabilità : **non verificabile**
condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **funzionante**
conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, ai fini della determinazione delle superfici, sono stati applicati: il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	138,00	1,00	138,00	€ 4.800,00
			138,00		138,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Venezia-San Polo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3800

Valore di mercato max (€/mq): 5200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED]) dal 24/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierpaolo Doria, in data 17/10/2011, ai nn. 9889/6428; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 04/11/2011, ai nn. 35284/22819.

Note: L'immobile è pervenuto a [REDACTED] da [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], residente a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. A [REDACTED] il bene è pervenuto per atto di Notaio Giuseppe Gallimberti del 29/09/1999, rep. 86667, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 8/10/1999, n. 29439 Reg Gen. e n. 17996 Reg. Part.

Identificativo corpo: A - Appartamento al secondo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), San Polo, Calle dei Botteri 1699 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile è attualmente utilizzato dal signor [REDACTED], legale rappresentante di [REDACTED], che dichiara di avervi trasferito la propria residenza anagrafica .

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobili ; A rogito di in data ai nn. trascritto a Venezia in data 15/01/2021 ai nn.



1147/904; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3, graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5. Il pignoramento riguarda anche altri immobili estranei alla procedura identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 2; Fg. 16, mapp. 2075, sub 17; Fg. 16, mapp. 2075, sub 1.

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 [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 17/10/2011 ai nn. 9890/6429; Iscritta a Venezia in data 04/11/2011 ai nn. 35285/6906

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

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: Non comunicate..

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: L'immobile non costituisce condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: No. - L'unità abitativa può essere resa accessibile mediante modifiche a uno dei bagni e mediante installazione di servoscala o ascensore nella scala comune dal piano terra al piano terzo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona e/o osservatorio del mercato immobiliare OMI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 4.000,00 per immobili in condizioni normali..

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al secondo piano. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 662.400,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi



della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	138,00	€ 4.800,00	€ 662.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 662.400,00
Valore corpo			€ 662.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 662.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 662.400,00
Valore di stima			€ 662.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al secondo piano	Abitazione di tipo economico [A3]	138,00	€ 662.400,00	€ 662.400,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 66.240,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A - Appartamento al secondo piano

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

Totale costi di cancellazione: € 623,00

*Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati non vengono decurtati dal valore di stima, perché dovranno essere ricalcolati sul prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti in base a quanto stabilito dalla Circolare n.8/E de 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€. **588.160,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Appartamento al secondo piano

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Costo stimato: €. 200,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

LOTTO 7. All. 1 - Visura camerale ordinaria
 LOTTO 7. All. 2.1 - Doc.cat.Vis.sto.imm. FG13-M 143-SUB 6
 LOTTO 7. All. 2.2 - Doc.cat.Estr.mappa FG13-M 143+147
 LOTTO 7. All. 2.3 - Doc.cat.Planim. FG13-M 143-SUB 6
 LOTTO 7. All. 3.1 - Comprav. REP. N. 9889
 LOTTO 7. All. 3.2 - Trascr. 08-10-1999-VE -Fg.13-M 143 sub6
 LOTTO 7. All. 4 - Stato attuale e computo superfici
 LOTTO 7. All. 5.1 - Sanatoria 19430 del 11-07-94
 LOTTO 7. All. 5.2 - Autorizz. 1999-16370 del 28-08-00
 LOTTO 7. All. 5.3 - CIL 366632 del 7-09-11
 LOTTO 7. All. 6 - Docum. fotografica

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 è soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	007 - Appartamento al P. 2° - Venezia San Polo 1699
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Appartamento al secondo piano: 1/1 di ██████████ - Piena proprietà



Identificativo catastale	Corpo A - Appartamento al secondo piano: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 143, subalterno 6, scheda catastale VE0170103 del 09/09/2011, indirizzo San Polo 1699, piano 2°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 135 m2, rendita € 1.352,60
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 588.160,00€

Lotto: 008 - Appartamento al piano primo

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Lotto, sito nel Comune di Venezia, Sestiere di San Polo 1699, è costituito da un appartamento al piano primo con accesso da Calle dei Botteri tramite un vano scala comune.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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: Tutti i servizi cittadini del centro storico di Venezia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Treviso - Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato - Stazione di Venezia Santa L 2,8 km, Linee navigazione ACTV 500 m, Aeroporto Marco Polo 13 km, Terminal Piazzale Roma - Auto, autobus, tram, ecc. 1,3 km.



Identificativo corpo: A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1699.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Polo, Calle dei Botteri 1699

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 142, subalterno 5, scheda catastale VE0091478 del 07/06/2010, indirizzo San Polo 1699, piano 1°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, superficie Totale: 174 m2, rendita € 2.925,06

Ulteriori informazioni: Foglio 13, Particella 142 sub. 5, graffato con Foglio 13 Particella 143 sub. 3, graffato con Foglio 13 Particella 147 sub. 5 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Indirizzo: CALLE BOTTERI n. 1699 Piano 1 Variazione in soppressione del 25/06/2015, in atti dal 05/01/2016 - VARIAZIONE TERRITORIALE - proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736.(n.59./2016) Annotazioni: Trasferita per variazione territoriale al foglio 13 del comune di Venezia

Derivante da: Atto del 21/02/2002 Pubblico ufficiale SARTI MONICA Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 5849 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 5911.1/2002 Reparto PI di VENEZIA - Pratica n. 68824 in atti dal 03/04/2002

Confini: Il corpo confina a sud est con Calle dei Botteri; a sud ovest con vano scala comune e altra unità; a nord ovest con Calle Sporca (o Calle del Pin); a nord est con altra proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non vi sono irregolarità.

Per quanto sopra Si si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 247318 del 03-07-2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere interne di rifacimento bagno e realizzazione di altri due.

Numero pratica: 243766 del 21-06-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: modifiche interne con spostamento della cucina.



Numero pratica: 366632 del 07-09-2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta igienico sanitario per affittacamere.

Per lavori: modifiche interne.

Numero pratica: 23791-691 del 20-06-2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione scarichi.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i fori finestra, che palesemente non hanno subito modifiche, hanno alcune dimensioni diverse da quelle indicate nel titolo edilizio; si ritiene possa trattarsi di errori di rappresentazione. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Pratiche edilizia

Asseverazione agibilità: diritti di segreteria, bolli, spese tecniche: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: L'importo stimato per l' agibilità è di natura prudenziale, in quanto per poter asseverare l'agibilità dell'immobile bisognerà tener conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico o di eventuali deroghe, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato di collaudo statico. In ogni caso l'importo stimato è da intendersi al netto dei costi di eventuali opere da realizzare e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DGRV n. 3905/04 e DGRV n. 2141/08
Zona omogenea:	A - U.E. di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare seriale B
Norme tecniche di attuazione:	NTA Articoli riguardanti la zona 5 - 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	NO



commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1699

L'appartamento, al piano primo, è composto da: un ingresso, tre tratti di corridoio rispettivamente di mq. 3,02, 3,58 e 3,43; quattro camere singole e tre doppie; un bagno finestrato dotato di lavandino, bidet, wc e doccia; 3 bagni ciechi dotati di lavandino, wc e doccia; un angolo cottura e due disimpegni. La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di circa mq. 139,01 mentre la superficie lorda è pari a circa mq. 174,13. L'altezza dei locali varia tra 2,60 m e i 2,90 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **174,00**.

E' posto al piano: 1°.

L'edificio è stato costruito nel: in epoca preottocentesca.

L'edificio è stato ristrutturato nel: nel 2005 per quanto riguarda le sole opere interne all'appartamento.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1699; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,60 e 2,90 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta condizioni generali buone e i locali rispettano il rapporto aeorilluminante previsto per legge.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **non verificabile** condizioni: **non verificabili**

Fondazioni

tipologia: **non verificabili** materiale: **non verificabile** condizioni: **non**



verificabili

Solai	tipologia: legno condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: Scuri materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Gli scuri sono a doppia anta e necessitano di manutenzione.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete Note: Si segnala che, sebbene a Venezia ciò sia "normale", gli intonaci esterni presentano zone diffuse di ammaoramento.
Pavim. Interna	materiale: laminato finto parquet condizioni: buone Note: nei bagni e in cucina vi sono piastrelle; nelle camere 1 - 2 - 3 - 5 - 6 il pavimento è in laminato effetto parquet; l'ingresso, i corridoi, l'angolo cottura, le camera 4 e 7, i disimpegni 1 e 2 hanno pavimento in moquette.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non verificabile Note: con presenza di salvavita
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile ispezionabilità : non verificabile condizioni: funzionante conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: funzionante conformità: non verificabile



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di
distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni** condizioni:
funzionante conformità: **non verificabile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, ai fini della determinazione delle superfici, sono stati applicati: il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	174,00	1,00	174,00	€ 4.300,00
			174,00		174,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Venezia-San Polo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3800

Valore di mercato max (€/mq): 5200



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. e P. IVA [REDACTED]) dal 21/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Monica Sarti, in data 21/02/2002, ai nn. 5849/1843; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 08/03/2002, ai nn. 8165/5911.

Note: L'immobile è pervenuto a [REDACTED] da [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e a quest'ultimo per successione in morte di [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED] e ivi deceduta il [REDACTED] come da denuncia n.77, vol. 202, registrata a Venezia il 26-02-1988 ed ivi trascritta il 25-11-1991 ai nn. 24249/17061.

Identificativo corpo: A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1699

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), San Polo, Calle dei Botteri 1699 **Libero**.

Note: L'immobile, utilizzato per locazione turistica, al momento del sopralluogo era libero da persone.

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 15/01/2021 ai nn. 1147/904; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 147, sub 8; Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3, graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5. Il pignoramento riguarda anche altri immobili estranei alla procedura identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 2; Fg. 16, mapp. 2075, sub 17; Fg. 16, mapp. 2075, sub 1.

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 [REDACTED] contro [REDACTED];

Pag. 94

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00 ; A rogito di Notaio Doria Pierpaolo in data 30/07/2009 ai nn. 8397/5287; Iscritta a Venezia in data 31/07/2009 ai nn. 27699/6017 ; Note: L'iscrizione di ipoteca riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 13, mapp. 143, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Pignoramento immobiliare trascritto a Venezia in data 02/11/2023 ai nn. 36934/27530; Il pignoramento riguarda gl'immobili identificati come segue al Catasto di Venezia: Fg. 1, mapp.122, sub. 21; Fg. 1, mapp.122, sub. 22; Fg. 16, mapp. 1942, sub 3; Fg. 13, mapp. 94, sub 2; Fg. 13, mapp. 147, sub 8, Fg. 13, mapp. 143, sub 5 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 9; Fg. 13, mapp. 143, sub 6 graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 10; Fg. 13, mapp. 143, sub 3 graffato a Fg. 13, mapp. 142, sub 5, graffato a Fg. 13, mapp. 147, sub 5.

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: Non comunicate.

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: L'immobile non costituisce condominio.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: No. - L'unità abitativa può essere resa accessibile mediante modifiche a uno dei bagni e mediante installazione di servoscala o ascensore nella scala comune dal piano terra al piano primo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona e/o osservatorio del mercato immobiliare OMI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 4.500,00 per immobili in condizioni normali.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1699. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 748.200,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	174,00	€ 4.300,00	€ 748.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 748.200,00
Valore corpo			€ 748.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 748.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 748.200,00
Valore di stima			€ 748.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile	174,00	€ 748.200,00	€ 748.200,00



al P. 1° - Venezia San Polo 1699	[A2]			
--	------	--	--	--

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 74.820,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1699

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

*Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati non vengono decurtati dal valore di stima, perché dovranno essere ricalcolati sul prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti in base a quanto stabilito dalla Circolare n.8/E de 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 668.380,00
---	----------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1699

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

LOTTO 8. All. 1 - Visura camerale ordinaria
 LOTTO 8. All. 2.1 - Doc.cat.Vis.sto.imm FG13-M 143-SUB 3
 LOTTO 8. All. 2.2 - Doc.cat.Estr.mappa FG13-M 143+147
 LOTTO 8. All. 2.3 - Doc.cat.Planim. FG13-M 143-SUB 3
 LOTTO 8. All. 3 - Comprav. REP. 5849
 LOTTO 8. All. 4 - Stato attuale e computo superfici
 LOTTO 8. All. 5.1 - Autor.Edil.Prot.247318 del 3-07-02
 LOTTO 8. All. 5.2 - DIA Prot.243766 del 21-06-05
 LOTTO 8. All. 5.3 - N.O. igienico sanitario prot.339412 25-08-03
 LOTTO 8. All. 5.4 - Autorizz. lavori scarichi prot.237921-691 del 20-06-02

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 è soggetta ad IVA.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	008 - Appartamento al piano primo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1699: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Appartamento al P. 1° - Venezia San Polo 1699: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] (CF [REDACTED]), foglio 13, particella 142, subalterno 5, scheda catastale VE0091478 del 07/06/2010, indirizzo San Polo 1699, piano 1°, comune Venezia, sezione censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, superficie Totale: 174 m2, rendita € 2.925,06.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 668.380,00 €

Data generazione:
17-04-2024 10:04

L'Esperto alla stima
Arch. Corrado Petronella

