

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio E8**

contro:

N° Gen. Rep. **102/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04.02.2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa S. PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO

Appartamento – piano terra

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Callegari
Codice fiscale: CLL MRZ 59E06 L736B
Studio in: Via Mestrina 62/b - 30172 Mestre
Tel/Fax: 041980838
Pec: maurizio.callegari2@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Venezia – isola Giudecca (comparto ex Junghans)n. 491/D (ex 484)

Identificativo Lotto UNICO e descrizione generica:

Appartamento parzialmente ammobiliato ubicato al piano terra di un edificio pluripiano sito nel Sestriere della Giudecca a Venezia.

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale a favore del Condominio E8 contro
Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia;
Importo ipoteca: € 24.000,00; Importo capitale: € 12.000,00;
Iscritta a Venezia il 30.07.2019 ai nn. 26317/4612.

- **Pignoramenti:**

Atto di Pignoramento n. 2074 del 31.10.2023
trascritto in data 06.03.2024 nn. 7542/5597 a favore del Condominio E8 e a carico di
per la quota 1/1 della piena proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di
Venezia al Fg 18 mapp. 765 sub. 5.

Valore lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 284.016,80

Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggiato
 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.

INDICE

Risposta al primo punto del quesito	pag. 6
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 6
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 6
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 7
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 12
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 12
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 12
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 13
Risposta al nono punto del quesito	pag. 15
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 15
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 15
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 15

Beni in Venezia – isola della Giudecca (ex Junghans) n. 491/D - Condominio E8 CF Comune di Venezia Fg 18 mapp. 765 sub. 5 – appartamento

Lotto UNICO

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 trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

Cod. Fiscale:

In data 24.09.2024, rispondendo ad una richiesta formula il 23.09.2024 di ricevere certificato di residenza-certificato di matrimonio e stato di famiglia, l'ufficio anagrafe del Comune di Venezia ha dichiarato che con i dati forniti sig. _____ n. _____ nel _____ il _____ c.f. _____ non compare alcun risultato né a Venezia né in anagrafe nazionale.

Contattato anche il Consolato _____ a Milano è stato risposto che in _____ non esiste un ufficio anagrafe, i cittadini _____ non sono registrati in nessun database consultabile pubblicamente: non è quindi possibile richiedere lo stato di famiglia, il certificato di residenza e di matrimonio perché documenti inesistenti nel _____.

Residenza: ignota

Stato Civile: ignoto

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento parzialmente ammobiliato ubicato al piano terra di un edificio pluripiano sito nel Sestriere della Giudecca a Venezia.

Caratteristiche zona: Residenziale

Area urbanistica: Nr - Novecentesche integrate nel contesto

Servizi presenti nella zona: uffici postali, scuole, negozi, attività artigianali

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico Venezia

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia

Attrazioni storiche: Chiesa del Santissimo Redentore

Principali collegamenti pubblici: Fermata ACTV Giudecca-Palanca A e B – linee 2, 4.1, 4.2, N

Identificativo corpo:

sito in **Venezia – isola Giudecca** (comparto ex Junghans) **n. 491/D (ex 484)**

Quota e tipologia del diritto

- Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia:

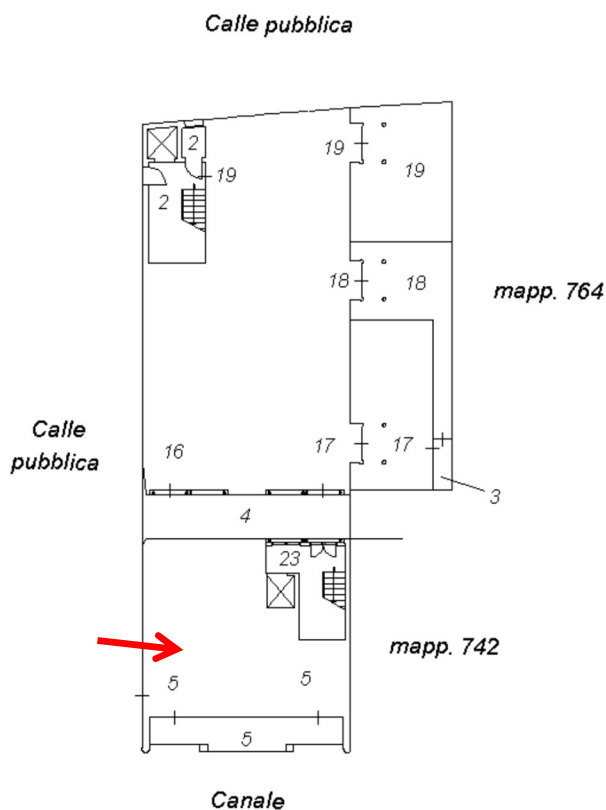
Intestazione:

Sezione Unica Foglio 18, particella 765, subalterno 5

indirizzo Isola Giudecca, piano T, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 88/tot escluse aree scoperte mq 83, rendita € 1.009,42.

Derivante da: ex Sezione Venezia Fg 18

Confini: in senso orario canale, calle pubblica, sub 4 portico comune, sub. 23 vano scala, mappale 742 propr. di terzi.



Note sulla conformità catastale: la scheda catastale protocollo 000267997 del 04/12/2002 è conforme allo stato attuale dell'unità immobiliare.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

NB: l'unità immobiliare pignorata è situata all'interno dell'edificio indicato come E8 nelle pratiche edilizie.

Numero pratica: 1988/9363 del 12.04.2000

Intestazione: Judeca Nova S.p.a.

Tipo pratica: **Concessione edilizia**

Per lavori: ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso Corpo E8 area ex stabilimenti Junghans - Giudecca

Oggetto: Corpo E8 – Giudecca 484

Presentazione in data: 06.08.1998

Rilascio in data: 12.04.2000

Note: all'interno della pratica:

- 07.01.1999 - Parere favorevole 5/36982 della Commissione Salvaguardia di Venezia.

Le tavole presenti all'interno della pratica sono quelle del Visto della Salvaguardia. Nessuna tavola presenta il timbro del Comune con indicazione della relativa concessione.

Tipo pratica: Autorizzazione allo scarico reflui per esercizio di n. 1 scarico (SM1) in Rio del Ponte Longo e n. 1 scarico (SM2) in collettore sfociante in Rio del Ponte Piccolo.

Intestazione: Judeca Nova S.p.a.

Oggetto: complesso residenziale area ex Junghans edifici E5-E6-E7- E8-F

Presentazione in data: 27.01.2000

Rilascio in data: 28.11.2002

Numero pratica 2002/460297 - fasc. 2003.XII/2/1.24

Intestazione: Judeca Nova S.p.a.

Tipo pratica: **Variante**

Oggetto: variante di assestamento a Concessione 98/9363

Presentazione in data: 04.12.2002

Rilascio in data: #

Note: DICHIARAZIONE DI NON REPERIBILITA' PRATICA EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso atti prot. pg. 2024/477922 del 01/10/2024 relativamente alla pratica intestata alla società Judeca Nova s.r.l. il Comune ha comunicato che a seguito di un'accurata ricerca presso il loro archivio e i loro uffici, la stessa non è stata reperita.

Tipo pratica: Abitabilità prot. n. 4679/2003

Intestazione: Judeca Nova S.p.a.

Presentazione in data: 11.12.2002 prot. 471167

Rilascio in data: 07.01.2003

Note: abitabilità parziale - abitabilità n. 10 u.i. ad uso residenziale nn. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 10, 11, 14, 15 facenti parte dell'edificio E8 – Giudecca n. ex 484 – identificazione catastale Sez Ve Fg 18 mapp. 765.

4.1. Conformità edilizia:

Non essendo stata reperita la variante in assestamento (consuntivo), l'esperto ha provveduto a confrontare le misure indicate nello stato di progetto della Concessione 9363/1998 con le misurazioni prese in occasione del primo sopralluogo.

Si è accertata una sostanziale corrispondenza nella distribuzione tipologica mentre alcune quote presentano scostamenti che con molta probabilità potrebbero essere stati legittimati con la pratica al momento irreperibile.

Questa ipotesi è stata avvalorata dal disegno trasmesso dal progettista dell'epoca che dovrebbe corrispondere alla variante di assestamento a consuntivo. Purtroppo, lo stesso non possiede una copia della variante rilasciata.

Viene però allegata una visura dell'Archivio Comunale dove si evince che oggetto della concessione 2002/460297 sono le *"modifiche interne agli appartamenti al piano terra, primo, secondo e terzo n. 1-2-3-4-5-6-10-11-13-14-15"*.

L'appartamento di cui si tratta è proprio il sub. 5.

In ogni caso le misure indicate nello stralcio di progetto ricevuto corrispondono a quelle rilevate dall'esperto in loco.

Al momento, quindi, non può essere confermata la conformità edilizia anche se la stessa, in base alle notizie raccolte, è molto probabile.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scostamenti tra le misure indicate nel primo progetto (1988/9363) e lo stato attuale.

Regolarizzabili mediante: sarà necessario effettuare ulteriori verifiche per cercare di reperire la pratica edilizia a consuntivo sorprendentemente irreperibile in Comune. In alternativa si dovrà concordare con il Comune la modalità di applicazione degli artt. 9bis (comma 1bis) e 34ter del DPR 380/2001 integrato con le modifiche apportate dal DL 69/2024 (cd Salvacasa).

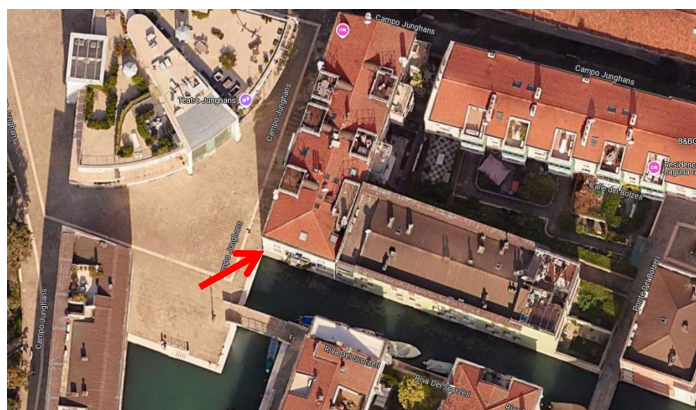
Note sulla conformità edilizia: non è possibile dare un giudizio di conformità non avendo potuto reperire la variante a consuntivo (si tenga in ogni caso conto che l'abitabilità è stata rilasciata sulla base delle pratiche 1988/9363 e 2002/460297).

4.1. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	L'adozione della DCC n. 10/2019 modifica le schede delle unità di spazio 4, 6, 8, 9, 10 e 11. Delibera e allegato. La DCC n. 11/2018 modifica l'art. 21 e aggiunge gli artt. 21 bis e 21 ter. Allegato 1 alla delibera. La DCC n. 19/2014 modifica l'art. 25 co 2.
Zona omogenea:	Nr - Novecentesche integrate nel contesto
Norme tecniche di attuazione:	Articolo Principale: Scheda 28_Nr Articoli Correlati: 4, 13, 21, 22, 25, 26, 27, 28

Note sulla conformità: conforme

Descrizione: Appartamento al piano terra fronte canale



L'immobile fa parte di un insediamento residenziale realizzato attraverso un progetto di riconversione dell'area industriale ex Junghans nell'isola della Giudecca a Venezia.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di stima è inserita al piano terra dell'edificio (E8) che si sviluppa in complessivi quattro piani fuori terra.

L'abitazione presenta un accesso indipendente dal civico 491/d di Calle dell'Oio (campo Junghans) ed è così composta (le superfici fra parentesi si intendono nette):

zona giorno: ingresso/soggiorno (mq 25,62) e zona cottura (mq 8,79) che prospettano su una loggia (mq 15,84) che si affaccia sul canale di Riva dei Scorzeri;

zona notte, sopraelevata di circa cm 34 rispetto il livello della zona notte, composta da un disimpegno (mq 1,82) una prima camera (mq 9,16) una seconda camera matrimoniale (mq 15,02) con bagno (mq 2,63) finestrato e secondo bagno (mq 4,27) dotato di aspirazione forzata.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a circa mq 67, 31 con loggia di mq 15,84.

La superficie lorda commerciale è di circa mq 73,98 con loggia di mq 19,69.

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998/2002

Ha un'altezza utile interna di m 2,81.

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: l'unità immobiliare è stata acquistata immediatamente dopo la sua costruzione ma non è stata mai utilizzata.

Ragion per cui si trova ora in uno stato mediocre di conservazione a causa della presenza diffusa di umidità da risalita che si manifesta lungo tutto il perimetro interno ed esterno della zona giorno con esfoliazione della finitura pittorica.

L'effetto dell'umidità è inoltre evidente sulla pavimentazione in legno della zona giorno.

Migliore appare la situazione della zona notte sebbene sulle pavimentazioni si avverta la presenza di macchie dovute a pregressi allagamenti di ignota provenienza.

L'effetto disgregante dell'acqua salmastra si nota sui blocchi di pietra presenti sulla loggia esterna dove manca (con probabilità caduta nel canale adiacente) una lastra di pietra.

Macchie di umidità interessano anche i rivestimenti delle pareti condominiali.

Condizioni generali dell'immobile condominiale: mediocre

Sono necessarie opere di manutenzione ordinaria.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: varie materiale: rame, legno protezione: oscuri materiale protezione finestre: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet nella zona giorno e notte, marmo e ceramica nei bagni condizioni: pessime nella zona giorno, accettabili nella zona notte con necessità di manutenzione
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente blindata materiale: struttura acciaio e finitura in rame condizioni: da manutentare
Rivestimento	ubicazione: ceramica in cucina e bagno finestrato, marmo per il bagno cieco; condizioni: buone

Impianti:

Caldaia Vaillant (in cucina) non è stato reperito il libretto di caldaia e la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento.

Impianto elettrico – non è stato reperito il certificato di conformità.

Impianto fognario – è presente l'autorizzazione allo scarico (sulla base del quale è stata rilasciata l'abitabilità)

L'allegato "C" all'atto di acquisto rep 21220 riporta un verbale di constatazione redatto in contraddittorio datato 15.03.2004 nel quale sono elencati una serie di interventi che la società venditrice si era obbligata ad eseguire a propria cura e spese.

Tra questi vi era l'inserimento di una griglia di areazione sul portone esterno mai eseguito.

Si invita il lettore a prendere visione dell'atto di acquisto e i relativi allegati.

NB: Nell'unità immobiliare non è al momento attiva alcuna utenza.

Citofonico	tipologia: videocitofono Non è dato sapere se funzionante				
Condizionamento	Presente un fan coil in corrispondenza della porta d'ingresso Nota: non è dato di sapere se esso sia funzionante				
Elettrico/idrico	Non è stato reperito il certificato di conformità				
Fognatura	È presente l'autorizzazione dello scarico e del Magistrato alle Acque				
Gas/termico	Non è stato reperito il certificato di conformità				
Informazioni relative al calcolo della consistenza:					
Alla superficie lorda dell'abitazione viene sommato lo 0,60 della loggia che prospicia sul canale.					
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	73,80	1	73,80	
Loggia	Sup. esterna	19,69	0,60	11,81	
				85,61	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: abitazioni civili

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1/2024

Zona: E/5 – Suburbana/Giudecca

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 4.000/5.200

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min/max (€/mq): 2.900/3.900

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: **dal 25.03.2004 ad oggi**
 in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Anna Bianchini, in data 25.03.2004, rep. n. 21220/4437;
 registrato a Venezia, in data 31.03.2004 al n. 777 Serie IT
 trascritto a Venezia, in data 01.04.2004, ai nn. 12953/8238.
 Note: Il sig. acquista, in piena proprietà, da *Judeca Nova S.p.a.* l'immobile sito in *calle dell'Olio n. 491/D e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia Sez. Ve Fg 18 mapp. 765 sub. 5: appartamento al piano terra identificato con il n. 1 dell'edificio E8.*
Note: l'appartamento è identificato con il n. 1 dell'edificio E8 nel complesso condominiale denominato "Ex Junghans".
Nell'atto si fa riferimento all'allegato D dell'atto rep. n. 20258 del notaio Anna Bianchini del 20.02.2003 dove risulta essere allegato il Regolamento di condominio composto da 31 artt. e le relative tabelle millesimali.

Identificativo corpo:

sito in comune di Venezia sestriere della Giudecca calle de l'Oio 491/d.

Libero

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 giudiziale a favore del Condominio E8 contro ;
- Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia;
- Importo ipoteca: € 24.000,00; Importo capitale: € 12.000,00;
- Iscritta a Venezia il 30.07.2019 ai nn. 26317/4612.

6.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento n. 2074 del 31.10.2023
 trascritto in data 06.03.2024 nn. 7542/5597 a favore del Condominio E8 e a carico di
 per la quota 1/1 della piena proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al Fg 18 mapp. 765 sub. 5.

6.2.3 Altre trascrizioni:

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** Sconosciute

6.3 Misure Penali: Sconosciute**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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: come ha riportato l'Amministratore geom. G. L. Bertolo nella comunicazione del 24.09.2024 *"l'importo medio annuo di gestione ordinaria dell'immobile, si aggira tra i € 600,00 e gli € 800,00, in base alla necessità o meno di eseguire interventi specifici agli impianti di scarico condominiali e linee di adduzione"*.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *"in riferimento alle spese scadute e non pagate degli ultimi anni, riscontrabili dal dettaglio contabile della documentazione allegata, ammontano a:*

Preventivo Anno 2024: € 1.231,84

Consuntivo Anno 2023: € 769,00

Consuntivo Anno 2022: € 866,85

Consuntivo Anno 2021: € 577,52"

Millesimi di proprietà: 38,94/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì (parziale)

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: accessibile la zona giorno; per poter accedere alla zona notte sarà necessario realizzare una rampa o un montascale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima del valore dell'unità immobiliare viene eseguita con due modalità: la prima è attraverso l'applicazione dei valori Omi debitamente corretti in funzione della vetustà e stato manutentivo dell'abitazione; la seconda analizzando gli annunci di appartamenti in vendita nella stessa zona alla data di redazione della perizia.

Prima modalità: valore medio stato ottimo $\frac{1}{2}$ (4.000+ € 5.200) = € 4.600 x coeff. vetustà 0.825 x stato manutentivo 0,90 = €/mq 3.415,00

Seconda modalità: sono stati reperiti tre annunci di appartamenti in vendita nello stesso complesso immobiliare con estensione tra i mq 60 e i mq 90.

I valori al metroquadrato calcolati in base alla superficie dichiarata sono stati adeguati in modo da calcolare il valore unitario rapportato ad un appartamento al piano terra con le problematiche descritte per quello in oggetto: i valori finali sono i seguenti € 3.919,68 – € 4.019,76 – € 3.412,66.

La media tra i valori desunti dalle due modalità di calcolo è la seguente: €/mq 3.691,77 (arrotondata in €/mq 3.692) che verrà utilizzata per la valutazione dell'appartamento.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

8.3.3 Valutazione corpi: Appartamento al piano terra con loggia

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con loggia	85,61	€ 3.692	€ 316.072,12

Valore corpo (arrotondato)	€ 316.072,00
Valore complessivo intero	€ 316.072,00
Valore complessivo diritto e quota (quota di 1/1 p.p.)	€ 316.072,00
Valore di stima	€ 316.072,00

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terra con loggia	85,61	€ 3.692	€ 316.072,00

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.	€ 31.607,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Cancellazione ipoteca giudiziale	154,00
Cancellazione trascrizione pignoramento	294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 448,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 284.016,80**

NB: il custode, accertata la presenza di alcuni mobili all'interno dell'appartamento, ha chiesto all'estimatore di valutarne il valore.

Si tratta sostanzialmente nei seguenti arredi: un divano in soggiorno, angolo cottura completo (con forno, frigorifero e lavatrice) con alloggio caldaia murale; nella zona notte un letto singolo, un letto matrimoniale, una cassetiera e un tavolo con ripiano e base in cristallo.

I mobili risalgono all'epoca di acquisto (2004), non sono mai stati utilizzati ma scontano il deperimento a causa della notevole umidità presente all'interno dell'alloggio e probabilmente anche di un allagamento da spandimento fognario (menzionato dall'amministratore e da alcuni condomini) accaduto anni addietro.

Il valore degli arredi è quindi estremamente limitato e si valuta a corpo in € 500.

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: appartamento al piano terra con loggia prospiciente il canale

Attestazione Prestazione Energetica:

la ricerca effettuata presso il portale Venet-energia-edifici della Regione Veneto non ha dato alcun esito.

Dovrà quindi essere redatto una nuova attestazione con un costo presunto di € 350,00 oltre accessori.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: è colpita la quota dell'intero della piena proprietà

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Esito richiesta certificato anagrafico del 24.09.2024
3. Estratto mappa Fg 18 mapp. 765
4. Visura storica Fg 18 mapp. 765 sub. 5 e Sez Ve
5. Elenco subalterni ed elaborato planimetrico Fg 18 mapp. 765
6. Planimetria catastale
7. Atto di compravendita rep. 21220 notaio A. Bianchini del 25.03.04 – Judeca Nova Spa-Santer M. H.
8. 1 accesso atti – 1998/9363 Concessione edilizia
2 accesso atti – 2002-Autorizzazione scarico – 2003/4679-Abitabilità – 2024-dichiarazione non reperibilità pratica
9. Estratto dal disegno presentato con la pratica 2002/460297 (ufficiosa)
10. Estratto VPRG della Città Antica
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate del 30.09.2024 – esito ricerca contratti di locazione
12. Comunicazione Amministratore Condominiale edificio E8
13. Visura pratica edilizia 2002/460297
14. Ispezione ipotecaria
15. Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	Appartamento – piano terra
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà
Identificativo catastale	Catasto Fabbricati del Comune di Venezia: Foglio 18, particella 765, subalterno 5 indirizzo Isola Giudecca, piano T, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 88/tot escluse aree scoperte mq 83, rendita € 1.009,42.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 284.016,80

26-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari