

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CheBanca! S.p.A.
contro:
N° Gen. Rep. 633/2017
Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa GABRIELLA ZANON

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento con magazzino e box auto



Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia
Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q
Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia
Telefono: 041721126
Email: minoiaarchitetto@libero.it
Pec: gesumina.minoia@archiworldpec.it



INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	03
QUESITO	04
PREMESSA	05
LOTTO 01	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	06
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	06
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	06
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	07
STATO DI POSSESSO E USO	11
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	12
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	13
DIVISIBILITÀ	14
ELENCO ALLEGATI	14
IMPOSTA DI REGISTRO	15
SCHEMA DI VENDITA	15



RIASSUNTO PERIZIA

Bene: via Pasqualigo 47/A - Carpenedo - Venezia (VE) - 30175

Descrizione generica: appartamento con garage

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento con box auto

Corpo A: frazione: Carpenedo, via Pasqualigo 47/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: Venezia, via Pasqualigo 47/A

Stato Civile: separazione consensuale omologa del Tribunale di Venezia del 16/10/2009 N. 7517/09

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Pignoramento a favore di CheBanca! S.p.A. contro ; Derivante da: verbale di pignoramento trascritto a Venezia in data 27/12/2017 ai nn. 42649/28494;

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop. per azioni contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.935,06; Iscritta a Venezia in data 26/11/2016 ai nn. 36451/6639

Ipoteca volontaria annotata a favore di CheBanca! S.p.A. contro ; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 222.000,00; Importo capitale: € 148.000,00; Iscritto a Venezia in data 05/08/2011 ai nn. 27224/5418

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 114.672,00



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 precedente 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.

PREMESSA

La sottoscritta arch. Gesumina Stefania Minoia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito.



VENEZIA (VE) - CARPENEDO
via Pasqualigo 47/A

Lotto: 001 - Appartamento con box auto

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:

Residenza: Venezia, via Pasqualigo 47/A

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di una delle zone residenziali più ricercate di Carpenedo per la comodità a tutti i servizi primari. Il quartiere è caratterizzato da palazzine di tre quattro piani fuori terra, con piccolo scoperto condominiale spesso attrezzato a giardino.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: Zone residenziali di completamento e di espansione a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato (buoni), centro sportivo (buono), parco cittadino (buono), scuole primarie e secondarie (buona), stadio (buona), uffici comunali (buona), sportelli bancari (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: bosco di Mestre.

Attrazioni storiche: Forte Carpenedo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 20 m, stazione ferroviaria 3,6 Km, aeroporto internazionale Marco Polo 9,2 km

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Carpenedo, via Pasqualigo 47/A



Quota e tipologia del diritto

Residenza: Venezia, via Pasqualigo 47/A

Stato Civile: separazione consensuale omologa del Tribunale di Venezia del 16/10/2009 N. 7517/09

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 128, particella 932, subalterno 8, scheda catastale T232278, indirizzo via Pasqualigo 47/A, piano S1-4, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie totale: 92 mq; totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 424,53

Derivante da: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016

Confini: L'appartamento al piano 4 confina a Nord con la proprietà di terzi; a Sud con la proprietà di terzi e con la scala condominiale; a Est con la proiezione sullo scoperto condominiale e a Ovest con la proiezione su via Pasqualigo. Il magazzino al piano seminterrato confina a Nord con la proprietà di terzi; a Est con il corridoio condominiale a Sud con la scala condominiale e Est con la proiezione su via Pasqualigo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 128, particella 932, subalterno 24, scheda catastale T232278, indirizzo via Pasqualigo 47/A, piano Terra, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 72,51

Derivante da: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016

Confini: Il posto auto è identificato al n. 24

Note: Sebbene la visura catastale individui l'esecutata come proprietaria al 100/100 dell'unità in oggetto, si rileva dall'atto di provenienza che il subalterno 24 è stato realizzato sullo scoperto di proprietà comune e indivisa e che lo stesso viene utilizzato in via esclusiva dai proprietari dell'unità al sub 8.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 800/1949

Intestazione: S.A. Vetrocoke da trasferire a INA-CASA

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione ad uso abitazione per dipendenti di S.A. Vetrocoke

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1949 al n. di prot. 14849

Rilascio in data 11/10/1990 al n. di prot.

NOTE: Non è stato trovato il documento relativo al rilascio dell'agibilità



Numero pratica: 10523/00

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: realizzazione di box prefabbricati ad uso garage

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 03/11/1990 al n. di prot. 10523/00

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: Si evidenzia che sebbene siano stati espletati plurimi accessi agli atti presso l'Archivio dell'Edilizia del comune di Venezia, e presso l'attuale ATER, siano stati verificati tutti i contratti di compravendita presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia, dal primo acquirente che ha riscattato l'appartamento, non è stato rintracciato il documento relativo all'agibilità del fabbricato principale dov'è ubicato l'appartamento e il ripostiglio.

Il responsabile dell'ufficio in cui sono archiviate le pratiche edilizie non ha comunque ritenuto di rilasciare alcun documento attestante l'irreperibilità dello stesso.

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	La VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008, è stata aggiornata con gli strumenti urbanistici approvati al 08/08/2012. Fare riferimento ai documenti as
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	articolo 8. Sottozone B1, B2, B2.1, B3 articolo 20. Modalità "a" di ridisegno del paesaggio urbano articolo 21. Modalità "b" di ridisegno del paesaggio urbano articolo 22. Modalità "c" di ridisegno del paesaggio urbano articolo 23. Modalità "d" di ridisegno del paesaggio urbano articolo 24. Modalità "e" di ridisegno del paesaggio urbano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Si tratta di un appartamento ubicato al quarto piano, a destra salendo le scale, con annesso magazzino al piano seminterrato e utilizzo esclusivo di box auto su scoperto di proprietà comune e indivisa. L'appartamento, accessibile da una scala di comode dimensioni, senza ascensore, si compone di un ampio ingresso di distribuzione alla cucina, al salotto, alle due camere e al bagno completo di vasca.

Due ampi poggianti si aprono sui fronti Est e Ovest.

Al piano seminterrato è ubicato un ampio ripostiglio accessibile dalla scala condominiale.

Nel piazzale esterno, sul lato Ovest è ubicato il box auto in uso esclusivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: Venezia, via Pasqualigo 47/A

Stato Civile: separazione consensuale omologa del Tribunale di Venezia del 16/10/2009 N. 7517/09

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1949

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità è in condizioni generali discrete

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: laterizio e travetto BAUSTA

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: cancello carraio

materiale: ferro

apertura: elettrica

condizioni: da riparare

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente

materiale: alluminio

protezione: scuretti

materiale protezione: legno

condizioni: buone



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: grès ceramico condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle
Scale	rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Volume</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Prezzo unitario</i>
Appartamento	sup lorda di pavimento	276	92,00	1,00	92,00	€ 1.300,00
Box auto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,50	6,50	€ 1.300,00
			105,00		98,50	

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: I Semestre - 2020
 Zona: Suburbana/MESTRE SEMICENTRALE
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00
 Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: , ciascuno per la quota di 1/2 dal 06/03/1979 al 03/05/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 06/03/1979, ai nn. 14019; trascritto a Venezia, in data 29/03/1979, ai nn. 5351/4531.

Proprietari: , nata a Sarnano il 21/09/1931 , nata in Australia il 12/06/1958 , nata in Australia il 06/01/1960 D , nato in Australia il 19/07/1963 dal 03/05/2011 ad oggi (attuali proprietari). In forza di Atto di successione; registrato a Ancona, in data 14/10/2010, ai nn. 1648/9990/10; trascritto a Venezia, in data 03/05/2011, ai nn. 14642/9376.

Note: non risulta trascritta l'accettazione d'eredità.

Proprietario: dal 21/07/2011 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Francesco Candiani, in data 21/07/2011, ai nn. 126467/35140; trascritto a Venezia, in data 05/08/2011, ai nn. 27223/171471.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Pasqualigo 47/A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari**RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

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 annotata a favore di Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige soc.coop. per azioni contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.935,06 ; Iscritto a Venezia in data 26/11/2016 ai nn. 36451/6639

IPOTECA VOLONTARIA annotata a favore di CheBanca! S.p.A. contro ; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 222.000,00; Importo capitale: € 148.000,00; Iscritto a Venezia in data 05/08/2011 ai nn. 27224/5418

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di CheBanca! S.p.A. contro ; Derivante da: verbale di pignoramento trascritto a Venezia in data 27/12/2017 ai nn. 42649/28494;

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: 737,62

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 1.723,54.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /



RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Si ritiene di utilizzare come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Venezia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Venezia e Mestre;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500,00;
 Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	92,00	€ 1.300,00	€ 119.600,00
Box auto	6,50	€ 1.300,00	€ 8.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.050,00
Valore corpo			€ 128.050,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.050,00
Valore di stima			€ 128.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	98,50	€ 128.050,00	€ 128.050,00

8.4. 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. € 12.805,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene possa essere comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:



A

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 244,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 573,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € **114.672,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: /

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene possa essere comodamente divisibile

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO

Elenco Allegati

Allegati

Documentazione fotografica
 Certificato di residenza
 Estratto di matrimonio
 NCEU Visura appartamento
 NCEU Visura box
 NCEU Estratto mappa
 NCEU Planimetria appartamento
 NCEU Planimetria box
 VPRG Elaborato grafico
 VPRG NTA
 Licenza Edilizia N. 800/49
 Condono Edilizio box
 Rilievo
 Bilancio Condominiale
 APE
 RRII Visure



RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

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

Regime fiscale della vendita: Il bene è sottoposto a Imposta di registro.**RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento con box auto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> , nata a Ndola (Zambia) il 24/09/1961, foglio 128, particella 932, subalterno 8, scheda catastale T232278, indirizzo via Pasqualigo 47/A, piano S1-4, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie totale: 92 mq; totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 424,53</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> , nata a Ndola (Zambia) il 24/09/1961, foglio 128, particella 932, subalterno 24, scheda catastale T232278, indirizzo via Pasqualigo 47/A, piano Terra, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 72,51</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">€ 114.672,00</p>

Data generazione:
08-03-2021 17:03

L'Esperto alla stima
Gesumina Stefania Minoia

