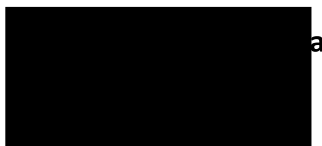

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**



N° Gen. Rep. **251/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-04-2024 ore 09:35

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - Appartamento al piano 4° con rimessa al
p. terra**

Esperto alla stima: Arch. Renzo Ragazzo
Codice fiscale: RGZRNZ69C07F904Y
Studio in: Via Polanzani 76 - 30033 Noale
Telefono: 041440165
Email: info@studioragazzo.com
Pec: renzo.ragazzo@archiworldpec.it



Sommarario

1) <i>Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (art. 567 secondo comma c.p.c.)</i>	Pag. 8
2) <i>Generalità, stato civile, codice fiscale, regime patrimoniale degli esecutati</i>	Pag. 8
3) <i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari, indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, individuazione catastale, formazione di uno o più lotti di vendita</i>	Pag. 8
4) <i>Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni</i>	Pag. 10
5) <i>Stato di possesso dei beni immobili e provenienza</i>	Pag. 15
6) <i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</i>	Pag. 16
7) <i>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</i>	Pag. 17
8) <i>Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati</i>	Pag. 18
8bis <i>Classamento Energetico dell'Immobile</i>	Pag. 19
9) <i>Valutazione della sola quota indivisa</i>	Pag. 20
10) <i>Elenco Allegati</i>	Pag. 20
11) <i>Imposizione fiscale (Iva – Imposta di Registro)</i>	Pag. 20
12) <i>Schema identificativo dei beni immobili da porre all'asta</i>	Pag. 20



Riassunto Perizia

Bene: Via Pietro Vecchia, 9 int. 12 - Zelarino - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Appartamento con rimessa

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al piano 4° con rimessa al p. terra

Corpo Appartamento con rimessa: Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Zelarino, Via Pietro Vecchia, 9

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000;
A rogito di FRANCESCO CANDIANI in data 18/04/2006 ai nn. 109609/24756; Registrato a VENEZIA 2 in data
28/04/2010 ai nn. 4436/1T; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/05/2006 ai nn. 18892/4690; Note:
COSTO DI CANCELLAZIONE GIA' DETRATTO DAL PREZZO DI STIMA.

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di UFF. GIUD. VENEZIA in data
10/10/2023 ai nn. 5132 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/10/2023 ai nn. 36411/27135; Sono presenti
nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C: Richiedente: SOVIME SRL per AMCO spa,
Piazza G. Bovio 22 - 80133 Napoli. SI PRECISA QUANTO SEGUE:- [REDACTED]

[REDACTED] GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 137.126,28 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- LA AMCO AS SET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39 E PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A. CON SEDE IN VENEZIA - MESTRE, RAPPRESENTA E DIFESA DALL' AVV. MARCO RIPA CON STUDIO IN PADOVA, GALLERIA TRIESTE N. 5 (C.F. RPIMRC64R19C352C) GIUSTO MANDATO IN CALCE ALL'ATTO DI PRECETTO ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DELLO STESSO AVV. MARCO RIPA..



Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€65.100,00**



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.



Premessa

Su incarico del G.E. Dott.ssa Ivana Morandin il sottoscritto perito veniva nominato CTU in data 03/12/2023 nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 251/2023, promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA.

In data 07/12/2023 il CTU depositava proprio giuramento telematico in cancelleria tramite pec.

In data 29/01/2024 il CTU, unitamente al custode giudiziario Avv.to Luca Schiavon, si recava sul posto ed effettuava sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento eseguendo nell'occasione, rilievo metrico di riscontro e rilievo fotografico dell'unità immobiliare sita in Venezia-Mestre, Via Pietro vecchia 9, piano quarto, identificata al catasto fabbricati al foglio 121, particella 396, sub 15 (appartamento) e sub 3 (rimessa al piano terra).

Visti gli atti di causa, tutto ciò premesso e provveduto agli opportuni accertamenti documentali presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Venezia - Catasto Terreni/Fabbricati, Comune di Venezia - Settori Edilizia Privata ed Urbanistica, Comune di Venezia Anagrafe e Stato Civile, il sottoscritto perito espone di seguito risposta ai quesiti posti.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Zelarino**
Via Pietro Vecchia, 9 int. 12

Lotto: 001 - Appartamento al piano 4° con rimessa al p. terra

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

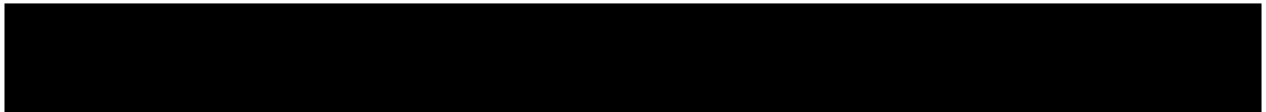
Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Esecutato/i:



Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato a Venezia-Mestre loc. Zelarino, alla Via Pietro Vecchia civ. 9 int. 12. La strada è una laterale di Via Castellana, strada regionale 245 che collega Venezia a Rosà (Vi) passando per Castelfranco Veneto (Tv). L'area urbana fa parte della Città Metropolitana di Venezia ed è individuata a ovest della tangenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra ottica nell'androne condominiale.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, Ospedale, negozi di vicinato. (immediate vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.



Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus ACTV 5E-6E linea Mestre-Noale-Scorzè e 33H 50 mt

Identificativo corpo: Appartamento con rimessa.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Zelarino, Via Pietro Vecchia, 9

Appartamento al piano 4° con rimessa al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 121, particella 396, subalterno 3, scheda catastale 0/0552746, indirizzo Via Pietro Vecchia 9, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 MQ, rendita € 121,47

Ulteriori informazioni: Scheda catastale registrata il 09-11-1968 al n. 5151 (la consistenza di mq 16 non è coerente con lo stato dei luoghi).

Derivante da: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736 (n. 167/2016)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 121, particella 396, subalterno 15, scheda catastale 0/0552747, indirizzo Via Pietro Vecchia 9, interno 12, piano 4, comune Venezia, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 72, rendita € 278,89

Ulteriori informazioni: Scheda catastale registrata il 09-11-1968 al n. 5152 (In visura si riporta erroneamente "Piano 2").

Derivante da: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736 (n. 167/2016)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale del sub 15 riporta due divisori non strutturali tra locale pranzo e angolo cottura che non sono presenti nello stato attuale. Trattasi di lievi difformità le cui variazioni non comportano una modifica della rendita catastale. La consistenza del sub 3 (in visura categoria C/6 di 16 mq) non è coerente con la superficie rilevata (8 mq). Si consiglia regolarizzazione con presentazione nuova scheda della rimessa.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13475/3306

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia condizionata

Per lavori: Costruzione fabbricato di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/07/1956 al n. di prot. 13475/3306

Rilascio in data 25/07/1956 al n. di prot. 13475/3306

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1957 al n. di prot. 34670/57

NOTE: Autorizzazione condizionata da prescrizioni dei VV.FF. del 31/07/1956.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano quarto l'unità oggetto di pignoramento non è conforme al progetto allegato alla Aut. Edilizia del 25.07.1956 per le seguenti modifiche interne: - creazione di un vano ripostiglio di mq 2.34 avente accesso dall'ingresso; - creazione di un setto murario nell'antibagno; - lievi modiche nella posizione dei divisori. Al piano terra il locale "Rimessa" è ubicato nel lato nord del fabbricato (il secondo da ovest) ma la posizione e le dimensioni interne non sono coerenti con quanto concessionato. In particolare la disposizione di tutti i garage non trova corrispondenza con quanto rappresentato nella tavola grafica allegata all'autorizzazione edilizia del 25.07.1956.

Regolarizzabili mediante: permesso di Costruire in sanatoria

Differmità unità al sub 15: € 1.500,00

Differmità unità al sub 3: € 1.000,00 (solo costi di aggiornamento catastali)

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: Le differmità interne al sub 15 sono sanabili con permesso di costruire in sanatoria ai sensi art. 36 del DPR 380/01 (doppia conformità) con sanzione ipotizzabile di € 516,00. Le differmità di cui al sub 3 sono sanabili con permesso di costruire in sanatoria ai sensi art. 36 del DPR 380/01 ma devono necessariamente coinvolgere tutti i proprietari del condominio in quanto l'intero piano terra è stato realizzato in differmità all'elaborato grafico depositato. La sanzione amministrativa dovrà essere calcolata dall'amministrazione competente (ufficio edilizia privata del comune) a presentazione di istanza apposita. La cifra indicata per gli oneri di regolarizzazione è relativa al solo aggiornamento della scheda catastale in quanto la consistenza indicata in visura (16mq) non è coerente con la superficie rilevata (8mq).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV n. 3905/2004 e DGRV n. 2141/2008. Approvata con Del. C.C. n. 122 del 05/09/2015 esecutiva dal 06/12/2015
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo Principale - Articolo 8 N.T.S.A. Sottozona B3, indici e parametri urbanistico-edilizi: a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,70 mq/mq. b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 12,50 ml. c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml. d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml. e) distanza dalle strade (Ds): 5 ml. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alle Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente all'Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a 400 mq., è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp. Per gli edifici unifamiliari esistenti è data facoltà di applicare la norma più favorevole tra la presente e quella di cui all'art.15.5 delle N.T.G.A..</p> <p>Articoli Correlati: Articolo 4 delle N.T.G.A. Articolo 5 delle N.T.G.A. Articolo 6 delle N.T.G.A. Articolo 7 delle N.T.G.A. Articolo 8 delle N.T.G.A. Articolo 9 delle N.T.G.A. Articolo 11 delle N.T.G.A. Articolo 12 delle N.T.G.A. Articolo 13 delle N.T.G.A. Articolo 14 delle N.T.G.A. Articolo 15 delle N.T.G.A. Articolo 16 delle N.T.G.A. Articolo 6 delle N.T.S.A. Articolo 14 delle N.T.S.A. Articolo 75 delle N.T.S.A. Articolo 78 delle N.T.S.A. Articolo 80 delle N.T.S.A. Articolo 68 delle N.T.S.A.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Appartamento al piano quarto di edificio condominiale composto da 12 unità abitative e 12 rimesse al piano terra e un vano scala senza ascensore.

E' esposto su due lati: sud ed est e vi si accede da androne comune e vano scala condominiale (quarto piano senza ascensore), mentre la rimessa si trova al piano terra, lato nord la seconda da ovest.

L'unità è costruita sul mappale 396 del foglio 121, ente urbano di superficie 510 mq.

Si compone di: ingresso mq 8.24, ripostiglio mq 2.34, cucina mq 13.48, antibagno mq 2.59, bagno mq 4.11, camera mq 12.29, camera mq 17.48, poggiolo su lato sud mq 2.50. Rimessa al piano terra di mq 8.00. Totale superficie netta interna dell'appartamento al piano quarto mq 60.53.

La proprietà si estende alla quota indivisa degli spazi ed impianti comuni come previsto dall'articolo 1102 cod. civ.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

3. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **82,70**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 int. 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non rilevabili conformità: Non è stato possibile reperire documentazioni di conformità
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non è stato possibile reperire certificati di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: non rilevabile conformità: non è stato possibile reperire documentazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: non rilevabile conformità: non è stato possibile reperire documetazione di conformità Note: Termosifoni non presenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il CTU, dopo aver eseguito una verifica dimensionale interna all'unità immobiliare, ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda costituenti il Lotto Unico. I conteggi, in forma analitica, sono riportati nella sottostante tabella "Superfici reali ed equivalenti" relativa agli immobili del Lotto Unico. Le misure riportate in seguito sono relative a quanto rilevato sul posto, con verifica metrico-strumentale delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ed interni e al 50% dei muri divisorii con altre unità, applicando anche opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) secondo il criterio denominato SIM (sistema italiano di Misurazione).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE P. 4°	sup reale lorda	0	71,00	1,00	71,00	€ 987,56
GARAGE P.T.	sup reale lorda	0	9,20	0,50	4,60	€ 987,56
POGGIOLO	sup reale lorda	0	2,50	0,30	0,75	€ 987,56



			82,70		76,35	
--	--	--	--------------	--	--------------	--

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-2023

Zona: Venezia-Zelarino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di LONGO, in data 07/06/1957, ai nn. 5449; registrato a VENEZIA, in data 18/06/1957, ai nn. 6276/294; trascritto a VENEZIA, in data 18/06/1957, ai nn. 6516/5363.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/11/1968 al 27/12/1985 . In forza di atto di compravendita - a rogito di GUIDO BARTOLUCCI, in data 16/11/1968, ai nn. 9692/3068; trascritto a VENEZIA, in data 16/12/1968, ai nn. 17249/1397.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/12/1985 al 27/05/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di VINCENZO RUBINO, in data 27/12/1985, ai nn. 5649; registrato a MESTRE-VE, in data 16/01/1986, ai nn. 718.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/05/1996 al 18/04/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di VINCENZO RUBINO, in data 27/05/1996, ai nn. 46849; trascritto a VENEZIA, in data 05/06/1996, ai nn. 13150/9052.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/04/2006 ad oggi (attuale/i



proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di CANDIANI FRANCESCO, in data 18/04/2006, ai nn. 109608/24755; trascritto a VENEZIA, in data 02/05/2006, ai nn. 18891/10856.

Identificativo corpo: Appartamento con rimessa

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), Via Pietro Vecchia, 9 **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 volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito di FRANCESCO CANDIANI in data 18/04/2006 ai nn. 109609/24756; Registrato a VENEZIA 2 in data 28/04/2010 ai nn. 4436/1T; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/05/2006 ai nn. 18892/4690 ; Note: COSTO DI CANCELLAZIONE GIA' DETRATTO DAL PREZZO DI STIMA.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: pignoramento immobili ; A rogito di UFF. GIUD. VENEZIA in data 10/10/2023 ai nn. 5132 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/10/2023 ai nn. 36411/27135; Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C: Richiedente: SOVIME SRL per AMCO spa, Piazza G. Bovio 22 - 80133 Napoli. SI PRECISA QUANTO SEGUE:- [REDACTED]

IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA,



VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 137.126,28 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- LA AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39 E PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A. CON SEDE IN VENEZIA - MES TRE, RAPPRESENTA E DIFESA DALL' AVV. MARCO RIPA CON STUDIO IN PADOVA, GALLERIA TRIESTE N. 5 (C.F. RPIMRC64R19C352C) GIUSTO MANDATO IN CALCE ALL'ATTO DI PRECETTO ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DELLO STESSO AVV. MARCO RIPA..

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: 405 € circa.

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'amministratore in carica alla data di perizia [REDACTED] riferisce con mail del 06/02/2024 quanto segue: "...facendo seguito alla sua richiesta, in allegato inviamo la tabella ripartitiva che riporta le informazioni richieste, riassunte qui di seguito per maggior chiarezza: - Importo spese preventive per l'esercizio 2024: € 404,56 -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi anni: € 3385,14 (amministrazione [REDACTED] - Millesimi di proprietà: 71,67, millesimi scale: 83,57. Confermiamo che al momento non sono state deliberate spese straordinarie. Essendo subentrati alla gestione della [REDACTED] da pochi mesi e conoscendo in misura limitata le problematiche condominiali, nel caso necessitasse di ulteriori informazioni relative alla posizione dei [REDACTED] cercheremo di fare del nostro meglio per poter essere di vostro aiuto. Cordialmente Studio [REDACTED]

Millesimi di proprietà: 71,67/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Manca ascensore e servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non note.



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 (cit. Agenzia del Territorio).

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo, ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA). Si precisa quindi che i valori utilizzati derivano da ricerche presso banche dati pubbliche (Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare e catasto fabbricati) e da analisi dei parametri esposti in maniera trasparente. Per la stima in oggetto sono stati recuperati i seguenti atti di compravendita: Comparabile A) atto notaio Stefano Grieb di Mirano del 11/01/2024 rep. 52135; Comparabile B) atto notaio Lucia Tiralosi di Mestre del 31/08/2023 rep. 41200; Comparabile C) atto notaio Lucia Tiralosi di Mestre del 26/05/2023 rep. 40804.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI abitazioni civili, 900-1200 €/mq (stato di conservazione SCADENTE, I-2023)..

8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento con rimessa. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE P. 4°	71,00	€ 987,56	€ 70.116,76
GARAGE P.T.	4,60	€ 987,56	€ 4.542,78
POGGIOLO	0,75	€ 987,56	€ 740,67
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.400,21
assenza di garanzia per vizi occulti detrazione del 5.00%			€ -3.770,01
arrotondamento detrazione			€ -30,20
Valore corpo			€ 71.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con rimessa	Abitazione di tipo popolare [A4]	76,35	€ 71.600,00	€ 71.600,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: Per la vendita forzata si costituisce un lotto unico.	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Appartamento con rimessa

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (A CARICO PROCEDURA E NON DETRATTO DAL PREZZO DI STIMA)	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca – Volontaria (A CARICO PROCEDURA E NON DETRATTO DAL PREZZO DI STIMA)	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00
(A CARICO DELLA PROCEDURA E NON DETRATTI DAL PREZZO DI STIMA)

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.100,00
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento con rimessa

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da interpello presso il sito Ve.Net. della Regione Veneto non risulta nessun attestato, la redazione comporta una spesa di circa 250€+iva.



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Per la vendita forzata si costituisce un lotto unico.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

- Allegato 01 documentazione fotografica
- Allegato 02 verbale di giuramento
- Allegato 03 certificati anagrafici eseguiti
- Allegato 04 titolo di proprietà
- Allegato 05 visure catastali
- Allegato 06 estratto mappa catastale
- Allegato 07 planimetrie catastali
- Allegato 08 Aut. edilizia 25.07.1956
- Allegato 09 Grafici concessionati
- Allegato 10 Parere VV.FF.
- Allegato 11 spese condominiali 2024
- Allegato 12 Elaborato grafico del CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: CESSIONI DA PRIVATI 1. Fabbricati Imposte ordinarie: Registro: 9% Ipotecaria: Euro 50 Catastale: Euro 50 2. "Prima casa" Registro: 2% Ipotecaria: Euro 50 Catastale: Euro 50

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al piano 4° con rimessa al p. terra
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento con rimessa: 1/3 di [REDACTED] Piena proprietà 1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/3 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento con rimessa:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED], foglio 121, particella 396, subalterno 3, scheda catastale 0/0552746, indirizzo Via Pietro Vecchia 9, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 MQ, rendita € 121,47</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED], foglio 121, particella 396, subalterno 15, scheda catastale 0/0552747, indirizzo Via Pietro Vecchia 9, interno 12, piano 4, comune Venezia, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5,</p>



	superficie 72, rendita € 278,89
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 65.100,00€

Data generazione:
29-02-2024 10:02

L'Esperto alla stima
Arch. Renzo Ragazzo

