
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca Nazionale del Lavoro Spa

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 588/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - civile abitazione

Esperto alla stima: Davide Grigio
Codice fiscale: GRGDVD70A05G224M
Studio in: Via Brianza, 19 - 35020 Mira (VE)
Mail pec: davide.grigio@geopec.it
cell: 3466656199
Email: davide.grigio@hotmail.it



Riassunto Perizia

Bene: San Marco, 756 - Venezia (VE) - 30124

Descrizione generica: stima unità abitazione ubicata in un complesso condominiale

Identificativo Lotto: 001 - civile abitazione

Corpo A: Venezia (VE) CAP: 30124, San Marco, 756

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] a proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: presso l'immobile pignorato - Stato Civile [redacted] Re-
gime Patrimoniale [redacted] - Data Matrimonio [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: presso immobile pignorato - Stato Civile [redacted] Re-
gime Patrimoniale [redacted] - Data Matrimonio [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Vela Obg s.r.l. contro [redacted] A rogito di corte appello Ve-
nezia in data 21/11/2016 ai nn. 7742 registrato a Venezia in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in da-
ta 04/01/2017 ai nn. 390/242;

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Piaia Francesco decreto ingiuntivo contro [redacted] derivante
da: Tribunale di Treviso; Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 48379,16; A rogito di Tribunale
di Treviso in data 01/06/2016 ai nn. 2175-2016; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data
09/06/2016 ai nn. 17971/3132

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di . . Banca di Credito Coop. delle Prealpi s.c. sede a Tarzodecreto
ingiuntivo contro [redacted] Derivante da: Tribunale di Treviso; Importo ipoteca: €
79000,00; Importo capitale: € 39922,53; A rogito di Tribunale di Treviso in data 01/02/2016 ai nn. 349;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/02/2016 ai nn. 3156/566

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Polis s.p.a. contro [redacted] Derivante da: Equitalia Polis
spa; Importo ipoteca: € 118503,42; Importo capitale: € 59251,71; A rogito di Equitalia Polis s.p.a. sede
Napoli in data 02/12/2009 ai nn. 126730/119; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/12/2009 ai nn.
43764/9728

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Intesa s.p.a. sede Milano contro [redacted]
[redacted] Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 223500,00; Importo capitale: € 149000,00; A ro-
gito di notaio Pianca Alberta in data 26/04/2006 ai nn. 23904/5562; Registrato a Venezia; Iscri-
to/trascritto a Venezia in data 06/05/2006 ai nn. 19823/4943; Note: durata 10 anni



- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa— contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 113620,52; Importo capitale: € 56810,26; A rogito di notaio Pianca Alberta in data 15/03/2000 ai nn. 13532; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/03/2000 ai nn. 9343/1663; Note: durata 15 anni

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €744.250,00

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €744.250,00

Sommario

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

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

Quesiti

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

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



- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, 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. alleghi 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

stima unità abitativa ubicata in un complesso condominiale



Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione
San Marco, 756

Lotto: 001 - civile abitazione

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED] Residenza: presso immobile pignorato Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimoniale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED] Residenza: presso immobile pignorato Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimoniale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

l'unità immobiliare oggetto di stima, si trova nel centro storico di Venezia, in una zona di pregio

Caratteristiche zona: centrale di pregio

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

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: traghetto (buono), taxi (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Importanti centri limitrofi: Venezia

Attrazioni paesaggistiche: turismo .

Attrazioni storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici: taxi immediate vicinanze anche a piedi, traghetti immediate vicinanze anche a piedi

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) CAP: 30124, San Marco, 756



la tipologia di abitazione sopra riportata, è quella del censimento catastale, di certo il bene immobile in questione, essendo ubicato in centro storico a Venezia, può definirsi di pregio, vedi a seguire dettagliata sua descrizione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà
 Cod. Fiscale [redacted] Residenza: presso l'immobile pignorato - Stato Civile:
 [redacted] Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted] Ulteriori
 informazioni sul debitore [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] proprietà
 Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: presso immobile pignorato - Stato Civile:
 [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio [redacted] Ulteriori
 informazioni sul debitore [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: intestati per 1/2 a [redacted]
 [redacted] per 1/2 a [redacted]
 [redacted], foglio 15, particella 1431, subalterno 11, indirizzo via Sestiere San
 Marco, 756 , piano 5 e 6, comune Venezia , sezione censuaria zona cat 1, categoria A/3, classe
 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.348,16

Ulteriori informazioni: Unità immobiliare soppressa dal 05-01-2016, Sezione Urbana VE, foglio
 15 particella 1431 sub. 11, z.c. 1. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per
 variazione territoriale del 25-06-2015 in atti dal 05-01-2016 proveniente dal Comune di Venezia
 sezione Venezia L736Q e trasferito al Comune di Venezia L736 (n. 66/2016) e in precedenza tale
 per variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 771.1/1992) del
 23-01-1992 protocollo n. VB0123135 in atti dal 17-06-2004 (vedi visura allegati 2/1 e 2/2, oltre
 alla planimetria immobile allegato n. 2/4)

Confini: l'unità abitazione oggetto di pignoramento, è eretta nel mappale catastale n. 1431
 (vedi allegato n. 2/3), quest'ultimo confina a nord e sud con la pubblica via, ad ovest con
 mappale n. 1435 ed a est con il mappale n. 1425

Note: i riferimenti N.C.T. per il complesso condominiale dove ubicata l'unità oggetto di
 pignoramento, sono foglio n. 15 del Comune di Venezia mappale n. 1431, ente urbano,
 superficie 236 mq (vedi allegato n. 2/1 ed estratto di mappa allegato n. 2/3 evidenziato in colore
 giallo il mappale dove eretto il condominio)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: fasc. 2006/XII/2/1.116

Intestazioni [redacted]



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: richiesta dal Sig. [REDACTED] di allegati richiesti da n. 4/6 a 4/4/11)

Per lavori: rialzo quota ingresso condominio, e sostituzione del portoncino sull'immobile in via Calle Morosini

Presentazione in data 23/12/2005 al n. di prot. 2005/508622

Rilascio in data 04/04/2006 al n. di prot. 4506

NOTE: vedi allegato n. 4/7

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: il complesso condominiale dove ubicata l'unità oggetto di pignoramento, risulta eretto prima del 01/09/1967, pertanto lo si ritiene regolare e agibile

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
Norme tecniche di attuazione:	<p>COMUNI DI VENEZIA Sezione VENEZIA; Foglio 15; Mappale 1431. Visto il "Piano Regolatore Generale" approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (C.U. n. 51 del 22/2/1963); Visto il "Piano Regolatore Generale per la Città Antica in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (P.A.L.A.V.)", approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 3987 del 09/11/1999 e pubblicata sul B.U.R. n° 106 del 07/12/1999; Vista la "V.P.R.G. per la Città Antica relativa agli Standards urbanistici degli artt. 22 e 25 della L.R. n° 61/1985", adottata con deliberazione di C.C. n° 147/2000. approvata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 3527/2001 con proposte di modifica ex art. 46 della L.R. n° 61/85, successivamente oggetto di controdeduzioni con deliberazione di Consiglio Comunale n° 13/2002, e approvata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 2547 del 13/09/2002 (pubblicata sul B.U.R. n° 99 del 08/10/2002); Dato allo che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. II, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30.09.2014. il cui verbale è stato ratificato con Delibera della Giunta</p>



Provinciale di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 del par. 15 della L.R. I 1/2004 sul BURV n. 105/2014; Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT"; Considerata la presenza nel territorio comunale di aree classificate come S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) o/e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale) ai sensi delle Direttive Comunitarie 79/409/CEE e 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 come modificato dal D.P.R. 120/2003, del D.M. 3 Aprile 2000 e delle Delibere di Giunta Regione del Veneto numeri 448 e 449 del 21/02/2003; Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001; Vista la legge Regionale n. I 1 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni; Visto il Piano di classificazione acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10/02/2005; Visto il D.P.R. n° 445/2000; Vista la L. n° 183/2011; Vista la L. n° 44/2012; CERTIFICA la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente: COMUNI; DI VENEZIA - Sezione VENEZIA; Foglio 15; Mappale 1431. Nel Piano Regolatore Generale per la Città Antica, nella tavola B0. Zonizzazione-Ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva, il mappale 1431 ricade in zona territoriale omogenea A. Nel Piano Regolatore Generale per la Città Antica, nella tavola MI, Classificazione delle unità edilizie-Classificazione delle unità di spazio scoperto concluse-Classificazione delle unità di spazio scoperto non concluse, il mappale 1431 è individuato come "B, unità edilizia di base residenziale pre-ottocentesca originaria a fronte bicellulare" (scheda 3 e articolo 5 delle norme tecniche di attuazione). In merito alle destinazioni d'uso ammissibili, l'articolo 22.4 delle NT A della VPRG per la Città Antica stabilisce che: "Per le unità edilizie che alla data di adozione della presente variante abbiano destinazioni d'uso di cui ai punti 8-10-11 e loro sottospecificazioni, è consentita la



	<p>modifica della destinazione oltre che per quello residenziale, anche per le destinazioni diverse purché previste ai medesimi punti 8-10-11 (le destinazioni d'uso sono definite all'articolo 22 delle NTA, come segue: punto 8-insediamenti per il commercio al minuto; punto 10-uffici direzionali; punto 11-uffici per l'erogazione diretta di servizi). Tali destinazioni d'uso sono integrative di quelle già previste per le singole unità edilizie dalle schede tipologiche contenute nell'Appendice I delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica. Il mappale in esame ricade all'interno della Conterminazione Lagunare (D.M.L.L.P.P. n°9/1990). Il mappale in esame è interessato da Vincolo di beni Paesaggistici, Notevole interesse pubblico e da Rischio Archeologico (D.Lgs. n°42/2004 art. 157). Il mappale è interessato da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n°3274/2003). Il mappale è interessato dalla presenza di "vincoli navigazione approvati ENAC". Nel Piano di classificazione acustica l'area sulla Calle Morosini è posta in classe acustica terza "Area di tipo misto", l'area sulla Marzaria San Zullian è posta in classe acustica quarta "Area di intensa attività umana" (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione). Nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 "Compatibilità PRG/PAT", per il mappale 1431 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono definite "compatibili" con le previsioni del PAT: per tale motivo esse mantengono la loro efficacia. In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", come modificato dalla Legge n° 183 del 12 novembre 2011, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della legge n° 44 del 26 aprile 2012, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (vedi allegati C.D.U. da n. 4/1 a 4/5).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI



Se sì, di che tipo?

/

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha destinazione d'uso abitazione ed è ubicata in un complesso condominiale sito in S. Marco n. 756 nel Comune di Venezia, in zona storica centrale (vedi allegato n. 1/1 estratto aerofotogrammetrico vedi indicazione freccia rossa). La collocazione generale è tranquilla e ben servita certo, essendo in centro storico è tutta zona pedonabile, con servizi taxi e traghetto posti nelle immediate vicinanze. Sempre nelle vicinanze vi è una discreta presenza di attività commerciali di ogni genere raggiungibili a piedi, soprattutto quelle di particolare importanza e utilità nella vita quotidiana. L'unità si trova al quinto e al sesto piano di un complesso condominiale con sette piani fuori terra, sorge in un lotto pianeggiante a forma rettangolare ma irregolare, con il tetto a falde inclinate (vedi foto allegato n. 4/14, ed estratto di mappa allegato n. 2/3 evidenziato in colore giallo). Al piano terra e primo vi è un istituto di credito con accesso diretto dalla pubblica via, mentre ai piani superiori vi sono le civili abitazioni, tutte di conformazione variabile e con diversa superficie in pianta (vedi allegati n. 4/12 e 4/13 pianta abitazione dell'esecutato). L'unità oggetto della presente procedura confina sui lati a nord e sud, direttamente con l'esterno con affaccio sulla pubblica via, mentre ad est e ovest con altre unità immobiliari. Il condominio è privo di scoperto comune, ha accesso dalla pubblica via sul lato a sud di San Marco (vedi allegato foto n. 4/10). L'accesso al condominio è solo pedonale con portoncino d'ingresso in legno di recente sostituzione e comunicante direttamente con il vano scale parte comune (vedi foto n. 1), tale si presenta in buono stato di conservazione anche se datato essendo a carattere storico. Le scale hanno gradini in pietra e il parapetto è in ferro lavorato a mano e corrimano in legno. Le pareti sempre del vano scale sono lavorate, per circa 1 mt. da terra, con rifinitura marmorino di particolare pregio estetico, mentre la parte alta e il soffitto, sono tinteggiati con pittura lavabile (vedi foto 1 e 2), tutto si presenta in buono stato di conservazione.

L'edificio condominiale in base agli atti risulta realizzato ante 01-09-1967, tale aspetto è rilevabile anche dalla tipologia di rifiniture a carattere storico e di pregio, dai pavimenti, dai rivestimenti interni e dalle murature perimetrali realizzate con struttura portante in mattoni di tipo crudo, il tutto certamente privo di isolamento termico ed acustico. I canali gronda sono in rame in discreto stato conservazione ed, esternamente, anche le pareti si presentano in discreto stato di conservazione. Il condominio essendo stato realizzato ante anno 1967, presenta certamente una rete di tubazioni di scarico, incassata nelle strutture murarie delle pareti perimetrali, ed eseguita in ferro, tipologia tipica di quegli anni, dato che non si hanno notizie di eventuali ristrutturazioni, certamente quest'ultima sarà meritevole di sostituzione con un'altra eseguita in tubo PEAD, materiale questo più duraturo nel tempo. L'unità abitazione oggetto di valutazione, è ubicata al quinto e sesto piano, e vi si accede tramite il vano scale parte comune dal piano 5° (vedi foto n. 2). La sua pianta è di forma rettangolare (vedi allegati n. 4/12 e 4/13), superata la porta ingresso, vi è una scalinata di ridotte dimensioni in termini di larghezza per arrivare al piano 5° (vedi foto n. 8 lato sinistro).

Le fonometrie, di cui solo alcune sono dotate di scuri in legno, certamente sono state oggetto di sostituzione nel tempo e si presentano in discreto stato di conservazione. Gli infissi sono con telaio in legno a vetro camera e a taglio termico, il tutto in discreto stato di conservazione anche se con evidenti segni di vetustà, visibili sul lato verso l'esterno, causati dagli eventi atmosferici (vedi foto n. 3). I davanzali sono eseguiti in pietra in discreto stato di conservazione essendo anche questi stati sostituiti nel tempo (vedi foto n. 3). L'immobile è dotato dei seguenti locali interni, con le rispettive superfici nette, aventi altezza netta variabile da. Si riportano a seguire i locali abitazione e i suoi accessori, con le approssimate superfici (vedi allegati n. 4/12 e 4/13):

PIANO QUARTO-QUINTO

ingresso



disimpegno
 cucina
 pranzo
 bagno
 bagno
 camera
 studio

PIANO SESTO

camera

Accessori esterni e/o indiretti

terrazza con affaccio lato sud piano sesto mq. 28

terrazza con affaccio lato nord piano quinto mq. 21

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas, la caldaia è di tipo murale a condensazione ed è posizionata all'interno dell'unità stessa a parete (vedi sua collocazione indicato in colore giallo nell'allegato 4/12, e foto n. 4), il tutto si presenta in discreto stato conservazione. Sempre con riferimento all'impianto termico, i terminali di erogazione sono in ghisa di tipo a piastra, anch'essi sono stati sostituiti di recente e sono in buono stato conservazione (vedi foto n. 4). Le linee di distribuzione del liquido termovettore, che alimentano i singoli radiatori si presume siano in tubo rame, non è dato a sapere se sono o meno rivestite con isolante termico, essendo queste ultime sotto traccia su pareti e pavimenti.

L'impianto elettrico certamente è stato oggetto di ristrutturazione, tale apparentemente risulta a norma di legge. L'abitazione è dotata di citofono e i punti d'accensione luce e presa forza motrice, sono in buono stato di conservazione, vi è inoltre la presenza di un cronotermostato per la regolazione temporale dell'impianto termico.

L'impianto idrico, stante le dichiarazioni rese, risulta essere stato oggetto di ristrutturazione, tale si presume eseguito con tubazioni in ferro zincato ma non è dato sapere se sono o meno rivestite con isolante termico, essendo queste ultime sotto traccia sulle pareti e sui pavimenti, attualmente non si rilevano segni di perdite d'acqua. Per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria tale viene utilizzata la stessa caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento.

Sono presenti due locali bagno ma entrambi di tipo cieco quindi privi di finestre e di ridotte dimensioni (vedi allegato n. 4/12). Il più grande presenta i seguenti servizi: un lavabo, un wc con cassetta di risciacquo incassata, un bidet, una vasca ed una doccia (vedi foto n. 6 e 7); mentre il più piccolo è dotato solamente di un lavabo e un wc (vedi foto n. 5). Entrambi sono collocati vicini al piano 5° ed in entrambi, sono presenti dei fori sul cartongesso nelle pareti e a soffitto, per intervento sulle colonne di scarico (vedi foto n. 5 e 6). I sanitari sono in porcellana, mentre le rubinetterie sono di tipo cromato, tutti i servizi sono in discreto stato di conservazione.

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno, del tipo non blindato ma in buone condizioni di manutenzione (vedi foto n. 2).

Le murature perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore variabile, all'interno le tinteggiature sono in discreto stato di conservazione, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, si evidenzia che in più punti sono presenti dei controsoffitti in cartongesso con illuminazione a faretti.

I pavimenti interni al piano 5° sono in legno (vedi foto n. 8 lato sinistro e 10 lato sinistro) ad eccezione dei locali bagno e cucina che sono in resina (vedi foto n. 8 lato destro). Al piano sesto si sale a mezzo di una scala con gradini in ferro e legno con evidenti segni di usura (vedi foto n. 9) e, anche in questo piano il pavimento è in legno (vedi foto n. 9 lato destro).

Le porte interne sono in legno non massiccio di tipo tamburato in colore noce, dotate di ferramenta e maniglie in ottone, il tutto si presenta in discrete condizioni di conservazione, anche se con segni di usura (vedi foto n. 11 lato sinistro).

L'abitazione è dotata di due terrazzi, con forma in pianta rettangolare, quello al piano quinto è esposto sul lato a nord, mentre quello al piano sesto è con esposizione sul lato sud. Entrambi godono di una vista panoramica molto bella del centro di Venezia e del campanile di San Marco (vedi foto n. 12). Entrambi sono con pavimento in calcestruzzo di tipo liscio, il parapetto è misto in muratura e ferro lavorato a



mano (vedi foto n. 11 lato destro e foto 13 lato destro).

L'unità è dotata di climatizzatore tramite Split presenti in entrambi i piani appesi a parete (vedi foto n. 13 lato sinistro). Al piano 5° il soffitto è pressoché piano, in certi punti ci sono diverse altezze dato che è presente un controsoffitto mentre, al sesto piano il soffitto è inclinato, con presenza sfalsata di controsoffitto (vedi foto n. 14-15-16 piano sesto).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: presso l'immobile pignorato - Stato Civile: [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: presso l'immobile pignorato - Stato Civile: [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **191,00**

E' posto al piano: 5 e 6

L'edificio è stato costruito nel: ante 1/9/67

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risulta

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 756; ha un'altezza variabile (vedi allegati n. 4/12 e 4/13 planimetrie immobile)

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è innanzi tutto rilevata la "superficie lorda di pavimento" (S.L.P.), ottenuta perimetrando l'area dell'unità oggetto di stima, includendo lo spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, i divisori interni e metà dello spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari e/o parti comuni, del complesso immobiliare. Successivamente si è provveduto alla determinazione della "superficie commerciale ragguagliata" (S.C. o superficie lorda vendibile) che come consuetudine del mercato immobiliare, si ottiene moltiplicando le distinte S.L.P. omogeneizzate, con opportuni coefficienti che tengono conto degli usi dei locali e delle caratteristiche di destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
porzione abitazione porzione piano 5°	sup lorda di pavimento		101,00	1,00	101,00	€ 5.000,00



terrazza piano 5° lato nord	sup reale netta		21,00	0,25	5,25	€ 5.000,00
porzione abitazione piano 6° tetto inclinato	sup lorda di pavimento		41,00	0,80	32,80	€ 5.000,00
terrazza piano 6° lato sud panoramica stupenda su San Marco	sup reale netta		28,00	0,35	9,80	€ 5.000,00
			191,00		148,85	

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: secondo - 2017

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato abitazione stato normale min (€/mq): 3800,00

Valore di mercato abitazione stato normale max (€/mq): 5700,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: L'immobile innanzi descritto è pervenuto agli attuali proprietari a carico [redacted] [redacted] la quota di 1/2 di piena proprietà, e [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà, da Bernardi Flora nata a Faenza il 07-01-1910, Vandelli Marina nata a Venezia il 11-04-1942, entrambe in solido e per l'intero proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Guglielmo Labonia, in data 01/10/1986, ai nn. 15727; registrato a Venezia, in data , ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 21/10/1986, ai nn. 17775/12887.



Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), San Marco, 756 occupata dagli esecutati

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di Vela Obg s.r.l. contro [redacted]; A rogito di corte appello Venezia in data 21/11/2016 ai nn. 7742 registrato a Venezia in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 04/01/2017 ai nn. 390/242;

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Piaia Francesco decreto ingiuntivo contro [redacted] derivante da: Tribunale di Treviso; Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 48379,16; A rogito di Tribunale di Treviso in data 01/06/2016 ai nn. 2175-2016; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/06/2016 ai nn. 17971/3132

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [redacted] Banca di Credito Coop. delle Prealpi s.c. sede a Tarzo decreto ingiuntivo contro [redacted] Derivante da: Tribunale di Treviso; Importo ipoteca: € 79000,00; Importo capitale: € 39922,53; A rogito di Tribunale di Treviso in data 01/02/2016 ai nn. 349; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/02/2016 ai nn. 3156/566

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Polis s.p.a. contro [redacted] Derivante da: Equitalia Polis spa; Importo ipoteca: € 118503,42; Importo capitale: € 59251,71; A rogito di Equitalia Polis s.p.a. sede Napoli in data 02/12/2009 ai nn. 126730/119; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/12/2009 ai nn. 43764/9728

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Intesa s.p.a. sede Milano contro [redacted] Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 223500,00; Importo capitale: € 149000,00; A rogito di notaio Pianca Alberta in data 26/04/2006 ai nn. 23904/5562; Registrato a Venezia; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/05/2006 ai nn. 19823/4943; Note: durata 10 anni

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [redacted] Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 113620,52; Importo capitale: € 56810,26; A rogito di notaio Pianca Alberta in data 15/03/2000 ai nn. 13532; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/03/2000 ai nn. 9343/1663; Note: durata 15



anni

6.2.2 Pignoramenti:

nessuna.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risultano spese scadute secondo l'amm.re (vedi allegato n. 4/15). Il condominio è denominato "condominio Baretteri" codice fiscale 94039690279 (vedi allegato n. 4/15)

Millesimi di proprietà: secondo la tabella millesimi generale 241,75/1000 - secondo la tabella millesimi competenza androne 289,81/1000 - secondo la tabella millesimi scale parte comune 304,42/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non risultano

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: (vedi sezione "urbanistica"

Avvertenze ulteriori: non risultano, vedi sezione "formalità" i debitori

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi medi, determinati in condizioni ordinarie di mercato

8.2.2 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 ;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): superficie lorda commerciale ;

Altre fonti di informazione: valori OMI.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 744.250,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi medi, determinati in condizioni ordinarie di mercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
porzione abitazione piano 5°	101,00	€ 5.000,00	€ 505.000,00
terrazza piano 5° lato nord	5,25	€ 5.000,00	€ 26.250,00
porzione abitazione piano 6° tetto inclinato	32,80	€ 5.000,00	€ 164.000,00
terrazza piano 6° lato sud panoramica stupenda su San Marco	9,80	€ 5.000,00	€ 49.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 744.250,00
Valore corpo	€ 744.250,00
Valore complessivo intero	€ 744.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 744.250,00
Valore di stima	€ 744.250,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	148,85	€ 744.250,00	€ 744.250,00

8.4.4Adeguali e correzioni della stima: nessuna

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 744.250,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G



Note Indice di prestazione energetica: elaborato dallo scrivente C.T.U. (vedi allegato certificazione)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- allegato 1.1 aereofotogrammetrico ubicazione complesso condominiale dove è ubicato immobile pignorato
- allegati da 2.1 a 2.6 visure catastali, estratto di mappa e planimetria immobile oggetto di pignoramento
- allegati da 3.1 a 3.12 visure i conservatoria dei registri immobili ed atto provenienza per l'immobili pignorato
- allegati da 4.1 a 4.14 certificato destinazione urbanistica, concessioni edilizie, con piante unità immobiliare in questione, foto unità
- foto
- ricevuta invio perizia a mezzo pec ai debitori

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

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

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - civile abitazione
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo A: 1/2 di [redacted] Piena proprietà 1/2 di [redacted] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : intestati per 1/2 a [redacted] e per 1/2 a [redacted] [redacted] luglio 15, particella 1431, subalterno 11, indirizzo via Sestiere San Marco, 756 , piano 5 e 6, comune Venezia , sezione censuaria zona cat 1, categoria A/B, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.348,16
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 744.250,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 744.250,00

Data generazione:
24-05-2018 19:05l'Esperto alla stima
Davide Grigio