
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa Sanpaolo spa**

contro:

N° Gen. Rep. **340/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa SILVIA BIANCHI**

Custode Giudiziario: **Tatiana Memo**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 – magazzino
Lotto 2 - appartamento con garage

Esperto alla stima: arch. Andrea Venturini
Codice fiscale: VNTNDR65H16L736R
Studio in: Cannaregio 3381 - 30121 Venezia
Telefono: 041721703
Fax: 041721703
Email: andrea@studioventurini.net
Pec: info@pec.studioventurini.net

Riassunto Perizia

Bene: Cannaregio 3009/B e Via Candia 16 - Venezia - Venezia (VE) - 30100

Descrizione generica:

Trattasi di un magazzino a Venezia e di un appartamento con garage al Lido di Venezia

Identificativo Lotto: 1 - magazzino

Corpo magazzino: Venezia (VE) CAP: 30121 frazione: Cannaregio, Fondamenta Contarini, 3009/B

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e oneri

- ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa Sanpaolo spa contro
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 250.000,00; importo capitale: € 375.000,00; a rogito di notaio Sandi di Venezia in data 26/06/2006 ai nn. 82838/8639; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 30/06/2006 ai nn. 29061/7225;
note: si specifica che in data 05.04.2019, registro gen. n°11460, registro part. n°1624, è stata annotata la cessione dell'ipoteca a favore della società Bepi s.r.l. di Venezia. In data 24.05.2019, registro gen. 17418, registro part. 2381, è stata annotata la cessione parziale (pari al 50%) dell'ipoteca da Bepi s.r.l. alla società 2H General contractor s.r.l. di Milano;
- ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano contro
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 5.250.000,00; importo capitale: € 3.500.000,00; a rogito del notaio Sandi di Venezia in data 29/07/2009 ai nn. 91684/11955; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 31/07/2009 ai nn. 27628/6000;
note: si specifica che in data 10.11.2016, registro gen. n°35769, registro part. n°5407, è stata annotata la cessione dell'ipoteca a favore della società Bepi s.r.l. di Venezia. In data 21.12.2018, registro generale 43139, registro particolare 5976, è stata annotata la restrizione dei beni
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano contro
derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Venezia; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00; a rogito del Tribunale di Venezia in data 26/02/2015 ai nn. 1275; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2015 ai nn. 7233/1009;
note: si specifica che in data 10.11.2016, registro generale n°35770, registro particolare n°5408, è stata annotata la cessione dell'ipoteca a favore della società Bepi s.r.l. di Venezia
- pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa - contro
derivante da verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 09/07/2018 ai nn. 4649 iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 06/09/2018 ai nn. 29868/20475;

Valore lotto:

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

€1.093.000,00

Identificativo Lotto: 2 - appartamento con garage

Corpo appartamento: Venezia (VE) CAP: 30126, Lido di Venezia, via Candia, 16

Corpo garage: Venezia (VE) CAP: 30126 frazione: Lido di Venezia, via Candia, 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa Sanpaolo spa contro
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 424.000,00;
importo capitale: € 212.000,00; a rogito del notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia in data
01/06/2007 ai nn. 85727/9672; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data
14/06/2007 ai nn. 24986/6359;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito cooperativo del Veneziano contro
derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di
Venezia in data 26/02/2015; Importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00; a
rogito del Tribunale di Venezia in data 26/02/2015 ai nn. 1275; iscritto/trascritto all'Agenzia del
Territorio di Venezia in data 19/03/2015 ai nn. 7233/1009;
- pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa contro derivante da atto di ufficiale giudiziario di Venezia, a rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data
09/07/2018 ai nn. 4649 iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 06/09/2018
ai nn. 29868/20475;

Valore lotto:

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

€249.000,00

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 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione Venezia
Cannaregio 3009/B e Via Candia 16

Lotto: 1 – magazzino a Cannaregio 3009/B

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un magazzino commerciale di ampie dimensioni posto al piano terra dell'immobile sito a Cannaregio 3009/b. L'unità immobiliare si trova, allo stato attuale, in stato di abbandono essendo stata utilizzata come falegnameria fino agli anni 2000 circa e successivamente oggetto di un progetto complessivo di ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale e direzionale, aumento di superficie ed opere interne ed esterne di straordinaria manutenzione su unità residenziali con ripristino della forometria e sistemazione dello scoperto. Si specifica che tale progetto, avviato nel 2004 e a più riprese prorogato, non è stato ancora completato e riguarda oltre all'immobile oggetto di pignoramento anche altre unità immobiliari limitrofe di altre proprietà. L'unità immobiliare ha accesso dalla fondamenta Contarini, ed è costituita da un unico grande vano di altezza interna al colmo compresa tra ml. 4.00 e 6.20. La zona, come meglio descritta nel capitolo relativo alle caratteristiche urbanistiche, è ricompresa in zona omogenea di tipo A, quindi centro storico. L'immobile si trova all'estremità ovest del sestiere di Cannaregio, in prossimità della fondamenta di San Girolamo. Si tratta di una zona piuttosto periferica del popoloso sestiere di Cannaregio, con presenza nelle immediate vicinanze di case di edilizia economica/popolare e di servizi di primaria importanza come il plesso scolastico San Girolamo (scuola materna e scuola primaria), un supermercato, la piscina e gli impianti sportivi comunali e facili collegamenti con le linee di trasporto pubblico.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale

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:

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali / commerciali

Importanti centri limitrofi:

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: collegamento linea trasporto pubblico ACTV, Linea 4.1/4.2/5.1/5.2., fermata di Sant'Alvise e fermata Tre Archi

Identificativo corpo: magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia CAP: 30121 Cannaregio 3009/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 12, particella 372, subalterno 1, indirizzo Cannaregio 3009/B, piano Terra, comune Venezia, categoria C/2, classe 8, consistenza 545 mq., superficie 612 mq, rendita € €. 2.786,54

Derivante da: Variazione Territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia, sez. Venezia L736Q; Variazione toponomastica del 03/03/2015 protocollo n.VE0027053; Vto automatica per rettifica (n.12001.1/2015); Variazione toponomastica del 22.12.2014 protocollo n.VE0291080; Variazione di toponomastica n.183356.1/2014; Variazione del Quadro tariffario del 01/01/1992; Variazione del 15.05.1986 in atti dal 14/12/1999 per modifiche interne e classamento (n.6244.1/1986); Variazione del 18.01.1982 in atti dal 15.05.1991 per frazionamento (n.67.1/1982)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto all'ultima planimetria catastale sono presenti le seguenti difformità: abbattimento della parete sul lato ovest, finalizzata alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione di cui al permesso di costruire PG 2004/236024 che prevedevano la costruzione di n°32 unità immobiliari ad uso residenziale ed 1 ad uso direzionale, oltre ad alcune difformità sulle aperture esterne. Allo stato attuale le opere di cui al sopraindicato permesso di costruire sono interrotte in quanto il titolo edilizio abilitativo è scaduto ed il rinnovo richiesto in data 15.05.2018 è stato respinto dal Comune di Venezia per carenza documentale (titolarità esclusiva del richiedente; carenza della nomina del direttore dei lavori). Si segnala che è pendente un ricorso al TAR da parte della società proprietaria contro il Comune di Venezia, presentato lo scorso 13.07.2018.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale

nuova planimetria catastale: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 16329/4398/00

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: tamponamento foro porta e apertura fori luce, trasformazione di un foro porta in finestra

Oggetto: modifiche esterne

Presentazione in data 19/03/1986 al n. di prot. 16329/4398/00

Rilascio in data 03/03/1993 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: Lire 275.000; Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: 2004/236024

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale e direzionale; aumento di superficie ed opere interne/esterne di straordinaria manutenzione su unità residenziali con ripristino della forometria; sistemazione dello scoperto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/06/2004 al n. di prot. 2004/236024

Rilascio in data 21/07/2006 al n. di prot. 2006/114876

Numero pratica: 2010/86356

Intestazione:

Tipo pratica: Proroga Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale e direzionale; aumento di superficie ed opere interne/esterne di straordinaria manutenzione su unità residenziali con ripristino della forometria; sistemazione dello scoperto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 25/02/2010 al n. di prot. 2010/86356

Rilascio in data 21/05/2010 al n. di prot. 142823

Numero pratica: 2017/139472

Intestazione: comproprietario

Tipo pratica: Proroga Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale e direzionale; aumento di superficie ed opere interne/esterne di straordinaria manutenzione su unità residenziali con ripristino della forometria; sistemazione dello scoperto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/03/2017 al n. di prot. 2017/139472

Rilascio in data 22/05/2017 al n. di prot. 219226

note: si tratta dell'ultima richiesta di proroga concessa dal Comune di Venezia relativamente al Permesso di Costruire originario (2004/236024) che ha portato la data di ultimazione lavori concessa al 30.03.2018

Numero pratica: 2018/158531

Intestazione:

Tipo pratica: Proroga Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale e direzionale; aumento di superficie ed opere interne/esterne di straordinaria manutenzione su unità residenziali con ripristino della forometria; sistemazione dello scoperto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/2018 al n. di prot. 158531

note si tratta dell'ultima istanza di proroga presentata da Tale richiesta di proroga è stata respinta dal Comune di Venezia con nota prot. n° 739754 del 15/05/2018. Avverso tale decisione la ditta intestataria ha presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto in data 13.07.2018

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: come già ampiamente spiegato nei capitoli precedenti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un più ampio complesso, denominato "Complesso san girolamo", per il quale i proprietari avevano presentato nel 2004 una richiesta di permesso di costruire per interventi di ristrutturazione finalizzata alla realizzazione di 32 unità abitative ed 1 direzionale. Rispetto alla situazione originaria del fabbricato la situazione attuale è abbondantemente diversa. Sono state eseguite estese demolizioni della parete lunga lato ovest (che nel progetto di ristrutturazione doveva contenere le facciate delle costruende unità abitative), del manto di copertura, del tavolato e dell'orditura secondaria (mantenendo in opera la struttura primaria che, però, dovrà essere demolita e ricostruita in quanto esposta alle intemperie da anni), e sono state realizzate parte delle opere previste dal suddetto permesso di costruire (fosse settiche, parte delle murature portanti e divisorie tra le diverse unità, parte dei solai in lamiera grecata del primo impalcato).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire o S.C.I.A. per ripristino stato pre esistente legittimato

Permesso di Costruire o S.C.I.A. per ripristino stato precedente: € 7.500,00

Oneri Totali: € 7.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: si specifica che la situazione attuale dell'immobile si colloca a metà tra lo stato precedente e legittimato (condono edilizio 4398) e lo stato di progetto previsto dal permesso di costruire prot. 2004/236024 di cui sono state realizzate solo alcune opere descritte in precedenza. Pertanto, sotto il profilo edilizio, la situazione attuale non è conforme a nessuno dei titoli abilitativi rilasciati. Per poter regolarizzare la situazione sarà pertanto necessario presentare un Permesso di Costruire o S.C.I.A. per ripristino dello stato precedente, corredato di progetto per le opere strutturali (muratura perimetrale e strutture di copertura).

4.1.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano del Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia n°128 del 10/10/2004
Norme tecniche di attuazione:	articolo 22.4 delle N.T.A. della VPRG per la città antica stabilisce che "per le unità edilizie che alla data di adozione della Variante abbiano destinazioni d'uso di cui ai punti 8-10-11 è consentita la modifica della destinazione d'uso oltre che per quella residenziale anche per le destinazioni diverse purchè previste nei medesimi punti 8-10-11 (art.22 N.T.A.: 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 1 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la città antica

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 NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto magazzino

Trattasi di un magazzino di grandi dimensioni, costituito da un unico grande vano con accesso dalla fondamenta Contarini e con affaccio sia verso la fondamenta che verso scoperti interni. L'unità immobiliare era originariamente utilizzata come magazzino e laboratorio della falegnameria dell'impresa edile . Negli anni successivi al 2000 l'immobile non è stato più utilizzato come falegnameria e la proprietà, assieme ad altri soggetti proprietari degli immobili limitrofi, ha deciso di procedere con la presentazione di un progetto di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di 32 unità immobiliari ad uso residenziale ed 1 ad uso direzionale. Allo stato attuale l'immobile risulta essere completamente diverso da quello originario, in quanto sono state eseguite parte delle demolizioni e delle ricostruzioni previste nel progetto di ristrutturazione di cui sopra. In particolare il fabbricato, o meglio ciò che residua del fabbricato originario, è costituito dalla sola struttura portante, parte in muratura e parte in calcestruzzo armato (pilastri), dai setti murari verticali realizzati per la costituzione delle singole unità abitative, ed in parte dalla struttura portante della copertura in capriate lignee. Non è più presente in quanto totalmente rimosso, il manto di copertura, la sotto orditura in tavole e la struttura secondaria in morali di legno. Si specifica che la struttura di copertura in capriate, essendo rimasta per lunghi periodi priva del manto di copertura, è irrimediabilmente compromessa e dovrà essere totalmente sostituita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **614,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: novecentesco

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004 (opere iniziate ma non completate)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3009/B; ha un'altezza utile interna compresa tra m. 4,00/6,20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: parzialmente demolito, da ricostruire

Condizioni generali dell'immobile: Come detto nella descrizione sommaria, l'immobile oggetto di stima faceva originariamente parte di un complesso di fabbricati, denominato "Complesso san girolamo", di proprietà di più soggetti privati i quali avevano presentato nel lontano 2004 un permesso di costruire, rilasciato nel 2006, per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. L'obiettivo era la realizzazione di n°32 unità ad uso abitativo ed 1 ad uso direzionale. Successivamente al rilascio del titolo edilizio vennero appaltate le opere di realizzazione di questo nuovo complesso che però, per vari motivi, non vennero mai completate nonostante il suddetto permesso fosse stato prorogato fino alla data del 29 marzo 2018. Nell'immobile di cui alla presente perizia sono state realizzate le opere di demolizione dell'intera parete a ovest (finalizzata alla realizzazione delle aperture delle nuove unità abitative), lo smaltimento di parte della copertura in eternit, la rimozione del manto di copertura, dell'orditura secondaria e del sottostante tavolato ligneo, e sono state realizzate parte delle opere previste nel progetto. In particolare sono stati realizzati i setti murari di divisione delle varie unità abitative, disposti parallelamente ai lati corti del fabbricato, parte dei solai del primo impalcato in lamiera grecata, le fondazioni delle nuove unità abitative e parte della rete fognaria. Si specifica che, relativamente alle nuove costruzioni, non è stato possibile verificarle totalmente in quanto di difficile accessibilità ed ampiamente coperte da materiali di risulta ed attrezzature da cantiere in stato di totale abbandono. Allo stato attuale sono in via di esecuzione gli interventi di messa in sicurezza finalizzati a rendere accessibile - benchè parzialmente - l'immobile oggetto di pignoramento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da demolire note: si specifica che le strutture primarie sono rimaste esposte alle intemperie per lunghissimo periodo (si noti che l'avvio del cantiere risale all'anno 2006/2007) pertanto andranno rimosse anche per il pericolo di crollo che le stesse rappresentano. E questo nonostante siano in corso di esecuzione gli interventi di messa in sicurezza del cantiere
Fondazioni	tipologia: impossibile da verificare materiale: c.a. condizioni: impossibile da verificare note: si specifica che non è stato possibile verificare lo stato di conservazione delle fondazioni che, però, riguardano i setti murari previsti nel progetto di ristrutturazione del 2004.
Strutture verticali	materiale: parte in muratura di mattoni pieni, parte in cls armato condizioni: scarse note: si specifica che le strutture verticali in muratura attualmente esistenti non corrispondono alla situazione originaria in quanto facenti parte del progetto di ristrutturazione edilizia previsto dal permesso di costruire 2004/236024.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: inesistente condizioni: da demolire note: alla data del sopralluogo era ancora presente, solo parzialmente, il tavolato in legno e parte della struttura portante in capriate. Non era più presente, in quanto precedentemente rimosso, il manto di copertura e ampia parte dell'orditura secondaria
--------------------	---

Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: inesistente condizioni: pessime note: allo data del sopralluogo, come specificato anche in precedenza, la parete in muratura posta sul lato lungo ad ovest era stata completamente demolita, mantenendo in opera solo i pilastri di sostegno della copertura realizzati parte in muratura e parte in calcestruzzo armato.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: pessime note: si precisa che, a causa del completo abbandono del cantiere e per la presenza di detriti e rifiuti di provenienza diversa (parte dalle lavorazioni eseguite e parte dal materiale presente in precedenza), non è stato possibile determinare esattamente la tipologia e lo stato di conservazione del pavimento</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pessime</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Relativamente al calcolo del valore unitario da applicare alla superficie lorda del fabbricato si è partiti dal presupposto, più volte ribadito nel corso della presente relazione, che il fabbricato da stimare si trova a metà strada tra lo stato iniziale (legittimato dal condono Edilizio 4398/1986) e quello finale (previsto dal progetto di cui al Permesso di Costruire 2004/236024). Pertanto, essendo decaduto il titolo edilizio che consentiva la realizzazione del progetto di ristrutturazione, ed essendo presenti soggetti diversi che concorrevano inizialmente alla realizzazione del progetto precedentemente indicato, la valutazione che si è fatta è che l'immobile deve essere stimato secondo la destinazione d'uso precedente, pertanto come magazzino. Rispetto al valore di riferimento, desunto dai vari osservatori del mercato immobiliare, andranno apportati dei "correttivi", relativamente alle opere di ripristino di quanto demolito, e di demolizione di quanto originariamente previsto nel progetto del complesso san girolamo e già realizzato nell'immobile in oggetto. Si tratta, in particolare, delle seguenti lavorazioni:

copertura

- rimozione della residua struttura primaria di copertura;
- rifacimento della struttura portante primaria in travi di legno lamellare (capriate), vista la notevole luce tra gli appoggi;
- rifacimento orditura secondaria in legno;
- rifacimento piano sotto tegola in tavolato;
- posa di guaina isolante, eventuale barriera al vapore ed eventuale isolamento termico;
- posa di manto di copertura in coppi con fornitura completa di nuovi coppi (non essendo ipotizzabile il recupero di quelli presenti in precedenza);

demolizioni

- rimozione piano di posa nuovi solai in lamiera grecata e in profili metallici (putrelle);
- demolizione muratura in blocchi di laterizio, compresi i cordoli di distribuzione dei carichi;

ricostruzioni

- ricostruzione della muratura a tre teste della parete lato ovest;
- rifacimento (parziale) della pavimentazione in battuto di cemento (ove non è stato possibile verificare l'estensione);

- smaltimento a discarica del materiale di risulta proveniente dalle demolizioni;
- smaltimento a discarica del materiale vario depositato all'interno dell'immobile (rifiuti speciali);

L'ammontare dei costi per il ripristino, in base al sopra descritto elenco, si può attestare attorno ad €. 450,00/mq., per cui il valore attuale a mq. dell'immobile può essere considerato pari ad €. 1.750,00/mq (€. 2.200,00 - €.450,00)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup lorda di pavimento	0	614,00	1,00	614,00	€ 1.800,00
			614,00		614,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2018

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino/deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

per la quota di 4/78 di usufrutto;

per la quota di 60/780 piena proprietà;

per la quota di 60/780 piena proprietà;

per la quota di 60/780 piena proprietà;

, per la quota di 60/780 piena proprietà; **proprietari ante**

ventennio al 02/02/1982 in forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta accettazione espressa/tacita in morte di _____ registrato all'Ufficio del Registro di Venezia, in data 25/09/1972, ai nn. 46/71; trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia, in data 21/10/1972, ai nn. 15249/12286.

quota di 1/1 piena proprietà dal 02/02/1982 al 19/09/2006 in forza di atto di divisione a rogito del notaio Candiani di Venezia, in data 02/02/1982, ai nn. 67144; trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia, in data 18/02/1982, ai nn. 3215/2750.

Note: atto di divisione da potere

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 20/09/2006 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di conferimento a rogito di notaio Sandi di Venezia, in data 20/09/2006, ai nn. 83740; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/2006, ai nn. 43277/24515.

Note: conferimento in società da potere di

Identificativo corpo: magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia (VE), Fondamenta Contarini, 3009/B **Occupato** da materiale di proprietà della società VCR srl, incaricata della messa in sicurezza del fabbricato

note: si specifica che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un complesso più ampio sul quale, nel lontano 2004, era stato presentato e rilasciato un permesso di costruire finalizzato alla realizzazione di n°32 unità ad uso residenziale ed 1 ad uso direzionale. Nel corso degli anni sono stati realizzati lavori parziali, che hanno modificato la conformazione originaria del complesso, in generale, e del fabbricato in oggetto, in particolare. Alla data dell'ultimo sopralluogo, effettuato lo scorso giugno, l'unità immobiliare risultava ampiamente occupata da materiali di risulta provenienti in parte dalla demolizione delle strutture portanti della copertura ed in parte da materiale utilizzato per la realizzazione delle opere previste nel progetto di ristrutturazione. Alla data di deposito della perizia (luglio 2019) risultavano ancora in corso i lavori di messa in sicurezza del cantiere secondo quanto previsto dal progetto dell'ing. Marchetto di Venezia, presentato lo scorso 19.01.2018 ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Edilizio del Comune di Venezia. Si specifica altresì che tale elaborato, allegato alla presente perizia, non riporta alcun protocollo di presentazione al Comune di Venezia.

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 Intesa Sanpaolo spa contro di

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 250.000; importo capitale: € 375.000,00; a rogito del notaio Sandi di Venezia in data 26/06/2006 ai nn. 82838/8639; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 30/06/2006 ai nn. 29061/7225 ;
note: si specifica che in data 05.04.2019, registro generale n°11460, registro particolare n°1624, è stata annotata la cessione dell'ipoteca a favore della società Bepi s.r.l. di Venezia. In data 24.05.2019, registro generale 17418, registro particolare 2381, è stata annotata la cessione parziale (pari al 50%) dell'ipoteca da Bepi s.r.l. alla società 2H General contractor s.r.l. di Milano;

- ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano contro
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 5.250.000,00; importo capitale: € 3.500.000,00; a rogito del notaio Sandi di Venezia in data 29/07/2009 ai nn. 91684/11955; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 31/07/2009 ai nn. 27628/6000;
note: si specifica che in data 10.11.2016, registro generale n°35769, registro particolare n°5407, è stata annotata la cessione dell'ipoteca a favore della società Bepi s.r.l. di Venezia. In data 21.12.2018, registro generale 43139, registro particolare 5976, è stata annotata la restrizione dei beni;

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano contro
derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Venezia; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00; a rogito del Tribunale di Venezia in data 26/02/2015 ai nn. 1275; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2015 ai nn. 7233/1009;
note: si specifica che in data 10.11.2016, registro generale n°35770, registro particolare n°5408, è stata annotata la cessione dell'ipoteca a favore della società Bepi s.r.l. di Venezia.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa contro
derivante da verbale di pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 09/07/2018 ai nn. 4649 iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 06/09/2018 ai nn. 29868/20475;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO attualmente accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori:

Come specificato in precedenza, il Comune di Venezia ha diniegato l'ultima richiesta di proroga dello scorso 15.05.2018. Contro il presente provvedimento la società proprietaria ha presentato ricorso al TAR lo scorso 13.07.2018.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato dei beni simili a quello preso in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile. Si è proceduto dunque con la ricerca di prezzi di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc. Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, si è reso necessario svolgere delle indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia: a) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo al tipo di costruzione, grado delle rifiniture, caratteristiche architettoniche e funzionali, posizionamento rispetto ad altri immobili limitrofi, dimensione ed altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici, destinazione d'uso, rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati, consistenza complessiva; b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali: l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento con il centro, l'efficienza dei servizi pubblici nella zona, l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali; c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale, nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili. Al termine delle indagini preliminari si è proceduto alla valutazione richiesta, assumendo come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

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: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2018 compresa tra €. 1.500,00/mq ed €. 2.500,00/mq. di superficie lorda per

magazzini in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia magazzini in buono stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.331,00/mq., un valore medio di €. 1.775,00/mq. ed un valore massimo di €. 2.219,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori indicati dai vari osservatori, anche andando a comparare il valore di immobili nella medesima zona e con caratteristiche simili, per l'oggetto di stima si può considerare un valore pari ad €.1.750,00/mq. Tale importo è determinato andando a quantificare, rispetto al valore "a nuovo", il costo per gli interventi di ripristino e di ristrutturazione per giungere ad un buon livello di conservazione che andranno detratti per determinare il valore allo stato attuale.

8.3.3 Valutazione corpi:

magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.105.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	614,00	€ 1.800,00	€ 1.105.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.105.200,00
Valore corpo			€ 1.105.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.105.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.105.200,00
Valore di stima			€ 1.105.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	614,00	€ 1.105.200,00	€ 1.105.200,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.250,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

magazzino

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.794,00

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

Totale costi di cancellazione: € 3.158,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.093.792,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: magazzino

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica:

Note indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- ALL.1: CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE PARTITA IVA
- ALL.2: CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE CODICE FISCALE
- ALL.3: CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE CODICE FISCALE
- ALL.4: CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE CODICE FISCALE
- ALL.5: CERTIFICATO RESIDENZA E STATO CIVILE
- ALL.6: CERTIFICATO RESIDENZA E STATO CIVILE
- ALL.7: CERTIFICATO RESIDENZA E STATO CIVILE
- ALL.8: CERTIFICATO MATRIMONIO
- ALL.9: PLANIMETRIA CATASTALE 1986
- ALL.10: COPIA VISURA CATASTALE
- ALL.11: COPIA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL.12: COPIA ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALL.13: VERBALE GIURAMENTO
- ALL.14: COPIA AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA 4398/1986
- ALL.15: COPIA PERMESSO DI COSTRUIRE 2004/236024
- ALL.16-PROROGA 2017 PERMESSO DI COSTRUIRE 2004/236024
- ALL.17-DINIEGO PROROGA 2018 PERMESSO DI COSTRUIRE 2004/236024
- ALL.18-MESSA IN SICUREZZA CANTIERE
- ALL.19: COPIA A.P.E. REGIONE VENETO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

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

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo magazzino: 1/1 di piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo magazzino: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 12, particella 372, subalterno 1, indirizzo Cannaregio 3009/B, piano Terra, comune Venezia, categoria C/2, classe 8, consistenza 545 mq., superficie 612 mq, rendita € €. 2.786,54
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 1.093.000,00

Lotto: 2 - appartamento con garage in via Candia, 16

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento posto al primo piano e di un garage posto a piano terra dell'immobile sito al Lido di Venezia, via Candia n°16. Tali unità fanno parte di un complesso condominiale collocato nella zona residenziale ad immediato ridosso del palazzo del cinema di Venezia, zona di particolare pregio anche per la presenza di numerose ville di stile Liberty. L'unità immobiliare è posta a piano terra e primo del fabbricato denominato "B", composto da quattro piani fuori terra e costituita da cinque unità abitative, quattro autorimesse e due magazzini. La zona, come meglio descritta nel capitolo dedicato alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come ZTO "B0 novecentesca di pregio", ai sensi dell'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale

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: /

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali / commerciali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ACTV, fermate Lungomare Marconi e via Sandro Gallo

Identificativo corpo: appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) CAP: 30126, Lido di Venezia, via Candia, 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

, foglio 30,

particella 205, subalterno 25, indirizzo via Candia, piano 1°, comune Venezia, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 66 mq., rendita € €. 739,77

Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti al 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia, sez.Venezia L736Q; trasferito al Comune di Venezia L736 (n.51/2016); ex sezione VE foglio 30, particella 206, sub.25, variazione nel classamento del 28.05.2008 protocollo n.VE.00112347 in atti dal 28.05.2008 Variazione di Classamento (n.11463.1/2008); Divisione del 07.05.2007 protocollo n.VE0138717 in atti dal 07.05.2007 Divisione (n.19856.1/2007); ex. 206 sub.18 Variazione del 08.11.2006 protocollo n.VE0200955 in atti dal 08.11.2006 Variazione per modifica identificativo - Allineamento mappe (n.46841.5/2006); ex. particella 206 sub.4 variazione del 16.07.1968 protocollo n.VE0165127 in atti dal 25.07.2005 VRU errata registrazione cons.da mod.5 (n.3266.1/1968); Variazione del 01.01.1994 Variazione del quadro tariffario; Variazione del 01.01.1992 Variazione del Quadro tariffario; Sostituzione riferimenti di mappa del 30.06.1987 in atti dal 24.04.1997 Ripristino indicazione censuaria errata da impianto (n.CI0044.131/1997); Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: da Nord in senso orario con prospetto su scoperto, vano scala, proprietà di terzi, prospetto su scoperto

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE) CAP: 30126, Lido di Venezia, via Candia, 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 30, particella 205, subalterno 26, indirizzo via Candia, piano 1°, comune Venezia, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq., superficie 19 mq., rendita € €. 60,58

Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti al 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia, sez.Venezia L736Q; trasferito al Comune di Venezia L736 (n.51/2016); ex sezione VE foglio 30, particella 206, sub.25, variazione nel classamento del 28.05.2008 protocollo n.VE.00112347 in atti dal 28.05.2008 Variazione di Classamento (n.11463.1/2008); Divisione del 07.05.2007 protocollo n.VE0138717 in atti dal 07.05.2007 Divisione (n.19856.1/2007); ex. 206 sub.18 Variazione del 08.11.2006 protocollo n.VE0200955 in atti dal 08.11.2006 Variazione per modifica identificativo - Allineamento mappe (n.46841.5/2006); ex. particella 206 sub.4 variazione del 16.07.1968 protocollo n.VE0165127 in atti dal 25.07.2005 VRU errata registrazione cons.da mod.5 (n.3266.1/1968); Variazione del 01.01.1994 Variazione del quadro tariffario; Variazione del 01.01.1992 Variazione del Quadro tariffario; Sostituzione riferimenti di mappa del 30.06.1987 in atti dal 24.04.1997 Ripristino indicazione censuaria errata da impianto (n.CI0044.131/1997); Impianto meccanografico del 30.06.1987

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23568/278

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di n° 2 fabbricati al Lido di Venezia, via Candia mappale 38

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1967 al n. di prot. 23568

Rilascio in data 22/05/1967 al n. di prot. 278

Abitabilità/agibilità in data 29/07/1968 al n. di prot. 45947

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

Numero pratica: 36084/652

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di n° 2 fabbricati al Lido di Venezia, via Candia mappale 38

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/04/1967 al n. di prot. 36084

Rilascio in data 22/05/1967 al n. di prot. 652

Abitabilità/agibilità in data 29/07/1968 al n. di prot. 45947

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

Numero pratica: 2007/215299

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: modifiche interne ed esterne e demolizione scala di collegamento tra piano terra e primo

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 17/07/2006 al n. di prot. 2006/288728

Rilascio in data 18/05/2007 al n. di prot. 215299

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia n°128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art.15 della L.R. 11/2004 sul B.U.R.V. n°105/2014 per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio

Zona omogenea:	B0 zona novecentesca di pregio
Norme tecniche di attuazione:	art.48. Nella tavola B2, Beni ambientali ed architettonici, il mappale 205 è individuato come beni architettonici "urbanizzazione del primo novecento". Nella tavola B3, il mappale 205 è individuato come "residenza, edifici residenziali e pertinenze
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:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

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

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un immobile costituito da quattro piani fuori terra. Il fabbricato fa parte di un complesso condominiale di più ampia estensione, costituito da due fabbricati ed un'ampia area scoperta condominiale. Completa la dotazione condominiale la presenza di un vialetto che conduce verso via Sandro Gallo. L'unità si presenta allo stato attuale in discrete condizioni di manutenzione, con finiture risalenti all'epoca della costruzione (successiva al 1967). La distribuzione degli spazi interni, come si può evincere dalla lettura della planimetria catastale, è costituita da un ingresso, un bagno, una camera da letto, una cucina ed un soggiorno. Questi ultimi tre locali sono dotati di terrazzino con affaccio sullo scoperto condominiale. Si segnala che in precedenza, prima del passaggio di proprietà alla società esecutata, l'appartamento era collegato, per mezzo di una scaletta a chiocciola, al sottostante locale ad uso garage.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,05**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80. L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui 4 fuori terra e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno e vetro**
protezione: **avvolgibili**
materiale protezione: **plastica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati**
coibentazione: **impossibile da verificare**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **porfido** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ingresso in marmo, camera in legno, altri locali in piastrelle**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina**
materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **marmo**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo**
alimentazione: **condensato ad aria**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **convettori**
condizioni: **sufficienti**
conformità: sprovvisto della dichiarazione di conformità o

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2018

Zona: Venezia - suburbana/Lido centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.800,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.500,00

Accessori:

appartamento

1. scoperto condominiale posto al piano Terra
 composto da area scoperta e vialetto di accesso da via Sandro Gallo,
 comune ai due fabbricati del condominio La Perla
 Sviluppa una superficie complessiva di 287 mq
 Destinazione urbanistica: ente urbano
 Valore a corpo: € **5.000,00**

appartamento

2. scoperto condominiale posto al piano Terra
 comune a tutte le unità del composto da area scoperta attorno al fabbricato
 fabbricato B Sviluppa una superficie complessiva di 600 mq
 Destinazione urbanistica: ente urbano
 Valore a corpo: € **15.000,00**

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto garage

Trattasi di un garage posto al piano terra di un immobile costituito da quattro piani fuori terra. Come detto in precedenza il fabbricato fa parte di un complesso condominiale di più ampia estensione, costituito da due edifici ed un'ampia area scoperta condominiale. Completa la dotazione condominiale la presenza di un vialetto che conduce verso via Sandro Gallo. L'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con finiture risalenti all'epoca della costruzione (successiva al 1967). Si tratta sostanzialmente di un unico grande vano collegato all'esterno per mezzo di una chiusura basculante. L'accesso avviene dal vialetto che prospetta su via Candia dove è posto l'accesso pedonale e carrabile. Si segnala che in precedenza, prima del passaggio di proprietà alla società esecutata, il garage era collegato, per mezzo di una scaletta a chiocciola, al soprastante appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.500

Valore di mercato max (€/mq): 3.500

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario ante ventennio al 17/01/2006 in forza di atto di donazione a rogito del notaio Giovanni Candiani di Venezia, in data 10/04/1996, ai nn. 97577; trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia, in data 19/04/1996, ai nn. 8743/6180.

note: atto tra vivi - donazione da

Titolare/Proprietario:

in forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta accettazione espressa/tacita in morte di : trascritto all'Agenzia del Territorio, in data 02/02/2007, ai nn. 4628/2793

Titolare/Proprietario:

(attuale proprietario) in forza di atto di compravendita - a rogito del notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia, in data 01/06/2007, ai nn. 85726/9671; trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia, in data 14/06/2007, ai nn. 24984/14384.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

Identificativo corpo: appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Candia, 16 **occupato dal debitore e dai suoi familiari**

note: si specifica che alla data del sopralluogo, effettuato lo scorso 18.03.2019, l'unità immobiliare risultata quasi integralmente occupata da arredi e mobilia parzialmente imballata. Il debitore esecutato dichiarava che la stessa sarebbe stata rimossa a breve.

Identificativo corpo: garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Candia, 16 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

note: si specifica che alla data del sopralluogo, effettuato lo scorso 18.03.2019, l'unità immobiliare risultata quasi ampiamente occupata da arredi e mobilia parzialmente imballata. Il debitore esecutato dichiarava che la stessa sarebbe stata rimossa a breve.

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 Intesa Sanpaolo spa contro
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
importo ipoteca: € 424.000,00; importo capitale: € 212.000,00, a rogito del notaio
Massimo Luigi Sandi di Venezia in data 01/06/2007 ai nn. 85727/9672;
iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 14/06/2007 ai nn.
24986/6359

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito cooperativo del Veneziano
contro
derivante da decreto ingiuntivo
concesso con atto del Tribunale di Venezia in data 26/02/2015; importo ipoteca: €
500.000,00; importo capitale: € 500.000,00; a rogito del Tribunale di Venezia in
data 26/02/2015 ai nn. 1275; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia
in data 19/03/2015 ai nn. 7233/1009

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo spa contro
: derivante da atto di ufficiale giudiziario di Venezia; a rogito di Ufficiale
Giudiziario di Venezia in data 09/07/2018 ai nn. 4649 iscritto/trascritto all'Agenzia
del Territorio di Venezia in data 06/09/2018 ai nn. 29868/20475;

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e garage

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:

Identificativo corpo: appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Candia, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.276,09 (consuntivo ordinario al Gennaio 2019) relativo ad appartamento e garage

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non indicate

Millesimi di proprietà: 128,576/1000 di proprietà generale; 84,42/1000 per la ripartizione delle spese di manutenzione scale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

Identificativo corpo: garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Candia, 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.276,09 (consuntivo ordinario al Gennaio 2019) relativo ad appartamento e garage

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non indicate

Millesimi di proprietà: 11,336/1000 di proprietà generale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato dei beni simili a quello preso in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile. Si è proceduto dunque con la ricerca di prezzi di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc. Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, si è reso necessario svolgere delle indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia: a) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo al tipo di costruzione, grado delle rifiniture, caratteristiche architettoniche e funzionali, posizionamento rispetto ad altri immobili limitrofi, dimensione ed altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici, destinazione d'uso, rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati, consistenza complessiva; b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali: l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento con il centro, l'efficienza dei servizi pubblici nella zona, l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali; c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale, nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili. Al termine delle indagini preliminari si è proceduto alla valutazione richiesta, assumendo come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

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: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2018 compresa tra €. 2.800,00/mq ed €. 3.500,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 2.663,00/mq., un valore medio di €. 3.106,00/mq. ed un valore massimo di €. 3.550,00/mq. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori indicati dai vari osservatori, anche andando a comparare il valore di immobili nella medesima zona e con caratteristiche simili, per l'oggetto di stima si può considerare un valore pari ad €. 3.100,00/mq. per quanto riguarda l'appartamento. Il garage va valutato al 50% del valore ad uso abitativo.

8.3.3 Valutazione corpi:**appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso scoperto condominiale, con annesso scoperto condominiale comune a tutte le unità del fabbricato B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.335,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	61,05	€ 3.100,00	€ 189.255,00
terrazzini	3,00	€ 3.100,00	€ 9.300,00
centrale termica, parti comuni	3,80	€ 3.100,00	€ 11.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.335,00
Valore corpo			€ 210.335,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 230.335,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 230.335,00
Valore di stima			€ 230.335,00

garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	18,00	€ 1.550,00	€ 27.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.900,00
presenza di un gradino a scendere avviato da rampa in legno			€ -5.580,00

Valore corpo	€ 22.320,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.320,00
Valore di stima	€ 22.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso scoperto condominiale, con annesso scoperto condominiale comune a tutte le unità del fabbricato B	67,85	€ 230.335,00	€ 230.335,00
garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	9,00	€ 22.320,00	€ 22.320,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile il garage dall'appartamento

Costi di cancellazione oneri e formalità:

appartamento e garage

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.123,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 249.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: appartamento**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Identificativo corpo: garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile il garage dall'appartamento

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALL.20: PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO 2007

ALL.21-PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE 2007

ALL.22-VISURA CATASTALE APPARTAMENTO

ALL.23-VISURA CATASTALE GARAGE

ALL.24: COPIA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL.25: COPIA ISPEZIONI IPOTECARIE

ALL.26: COPIA LICENZA EDILIZIA 23568/278

ALL.27: COPIA A.P.E. REGIONE VENETO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	2 - appartamento con garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo appartamento e garage: 1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 30, particella 205, subalterno 25, indirizzo via Candia, piano 1°, comune Venezia, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 66 mq., rendita €. 739,77</p> <p>Corpo garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 30, particella 205, subalterno 26, indirizzo via Candia, piano 1°, comune Venezia, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq., superficie 19 mq., rendita €. 60,58</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">€. 249.000,00</p>

Data generazione:
04-07-2019 15:07

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Venturini