

## Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Crédit Agricole Friuladria Spa

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 292/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2019 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

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

INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	03
QUESITO	04
PREMESSA	06
LOTTO 01	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	07
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	07
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	07
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	08
STATO DI POSSESSO E USO	11
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	13
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	13
DIVISIBILITÀ	15
ELENCO ALLEGATI	15
IMPOSTA DI REGISTRO	15
SCHEMA DI VENDITA	15

## Riassunto Perizia

Bene: S. Marco 4410, Campiello de la Regina d'Ungheria - Venezia (VE) - 30124

Descrizione generica: Ufficio posto al piano 4 di Palazzo Sullam. Edificio soggetto a vincolo ministeriale notificato ai sensi della L. 01.06.1939 N. 1089 - DM 17.08.1961

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: S. Marco 4410, Campiello de la Regina d'Ungheria

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Descrizione onere:

Vincolo ai sensi della l. 01.06.1939 N. 1039 del 17.08.1961 a favore del Ministero dei Beni ed Attività Culturali, notificato il 10.10.1961, sui beni individuati al Fgl. 15 mapp. 390 - 392;

Trascritto a Venezia in data 16/11/1961 ai NN. 12600/10522;

Ai sensi dell'art. 31 e 32 della L. 1089/1939 la compravendita del bene è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio di prelazione da parte dello Stato, nella fattispecie il Ministero dei beni ed Attività Culturali e, in subordine, del Comune di Venezia.

Trascrizione a favore di Crédit Agricole Friuladria S.p.A. contro ██████████

Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Venezia in data 24/05/2018 ai NN. 3686

Trascritto a Venezia in data 26/06/2018 ai NN. 14777/21391

Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████

Derivante da: Concessione Ipoteca Volontaria;

Importo ipoteca: € 1.828.598,00;

Importo capitale: € 1.523.831,49;

A rogito di Notaio Paolo Chiaruttini in data 31/10/2012 ai NN. 37783/17836;

Iscritta a Venezia in data 19/12/2012 ai NN. 35682/5220

Ipoteca volontaria annotata a favore di Crédit Agricole Friuladria S.p.A. contro ██████████

Derivante da: Concessione a Garanzia di Apertura di Credito;

Importo ipoteca: € 270.000,00;

Importo capitale: € 180.000,00;

A rogito di Notaio Paolo Chiaruttini in data 15/05/2013 ai NN. 38219/18165;

Iscritta a Venezia in data 15/05/2013 ai NN. 13787/1862

Valore lotto:

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

€ 659.791,45

## QUESITO

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. 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.

## Premessa

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

Particolare attenzione è stata data alla ricerca degli atti legittimanti l'unità, che sono stati visionati in ultima battuta soltanto il 05.09.2019 sebbene la richiesta sia stata avviata l'11.02.2019.

**Beni in Venezia (VE)**  
**S. Marco 4410, Campiello de la Regina d'Ungheria**

**Lotto: 001**

**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: [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona in cui si trova Palazzo Sullam, dove è posta l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova in prossimità dell'area marciata e precisamente in prossimità del Bacino Orseolo, principale stazio delle gondole. L'area è caratterizzata dalla presenza di esercizi commerciali, uffici e sportelli bancari, uffici comunali, musei e abitazioni.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: centro storico a traffico acquedotto e pedonale congestionato

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali (ottimo), Uffici e sportelli bancari (ottimo), teatri (ottimo), attività commerciali di prima necessità (ottimo), scuole di ogni ordine e grado (ottimo), Università (ottimo), musei civici nazionali e privati (ottimo), Spazi per lo sport (discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, direzionali

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: città Storica.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico con approdo a Rialto e S. Marco m 500/800, Stazione ferroviaria Km 1,4, terminal automobilistico Km 2

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in S. Marco 4410, Campiello de la Regina d'Ungheria

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] Comune Venezia, S. Marco 4410, piano 4, Foglio 15, Particella 392, subalterno 23, scheda catastale VE0076550, Sezione Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie Totale mq 137, Rendita € 4.096,87

Confini: L'unità confina a Nord e a Sud con la proprietà di terzi, a Est con la proiezione sulla Calle Goldoni, a Ovest con il vano scale, con la proiezione su Corte Grimani e con la proprietà di terzi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10530/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Richiesta parere di fattibilità' in merito alla modifica d'uso da uffici a residenza.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/09/1996.

Numero pratica: 12335/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento di ristrutturazione edilizia con ricavo di cinque unità immobiliari ad uso ufficio

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/10/1996.

Rilascio in data 21/10/1997.

Numero pratica: 13075/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso lavori

Per lavori: Intervento di ristrutturazione Edilizia

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/11/1996.

Rilascio in data 21/10/1997.

Numero pratica: 15336/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso lavori

Per lavori: Intervento di ristrutturazione Edilizia con ricavo di cinque unità immobiliari ad uso ufficio

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 22/10/1998.

Rilascio in data 14/10/2000.

Agibilità in data 29/08/2000 al n. di prot. 42406

Numero pratica: 1385/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 N.47)

Per lavori: Spostamento cabina ascensore

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/01/2000.

Rilascio in data 23/03/2001.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione reperita e dall'esame dei luoghi si rileva che non è stata autorizzato il foro porta che mette in comunicazione il salone con l'adiacente ufficio.

La difformità potrà essere sanata presentando una SCIA in sanatoria previa l'acquisizione dei pareri della Soprintendenza dei BBAA di Venezia

Si prevede una spesa, complessiva di spese tecniche, pari a € 4.000,00

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Adottato:	Variante normativa n.33 al Piano degli Interventi/V.P.R.G. per la Città Antica
In forza della delibera:	Deliberazione n. 10 del 25 febbraio 2019 del CONSIGLIO COMUNALE
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 22
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

L'unità in oggetto è adibita a ufficio ed è posta al quarto piano di Palazzo Sullam, un edificio del secolo scorso di ottima fattura, ubicato tra Calle Goldoni, calle delle Colonne e Corte Grimani. Al piano terra un ampio ed elegante atrio condominiale introduce al vano scala, illuminato da un lucernario, e all'ascensore.

L'ufficio di cui si tratta si trova al quarto piano, a sinistra salendo dalla scala condominiale e, al momento,



Idrico presente  
Termico diffusori: termoconvettori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	K	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	452,10	137,00	1,00	137,00	€ 5.103,00
			137,00		137,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II 2018

Zona: Venezia - Centrale S. Marco

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio A/10

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 4.800,00

Valore di mercato max (€/mq): 7.800,00

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: ██████████ proprietario ante ventennio al 27/11/1996.

In forza di atto di compravendita

A rogito di Bordieri, registrato il 27/11/1996, ai NN. 62943;

Trascritto a Venezia, il data 11/12/1996, ai NN. 27965/19608.

Proprietario: ██████████ dal 10/12/1997 al 20/05/2005.

In forza di fusione di società

A rogito di Notaio Monica Sarti, registrato il 10/12/1997, ai NN. 1381;

Trascritto a Venezia, il 08/01/1998, ai NN. 262/186.

Proprietario: ██████████ dal 20/05/2005 ad oggi.

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Paolo Chiaruttini, registrato il 20/05/2005, ai NN. 30180/12502;

Trascritto a Venezia, il 01/06/2005, ai NN. 23801/14007.

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), S. Marco 4410, Campiello de la Regina d'Ungheria

L'unità risulta libera

## 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:

Vincolo sui beni individuati al Fgl. 15 mapp. 390-392

Ai sensi della L. 01.06.1939 N. 1039 del 17.08.1961, notificato il 10.10.1961

A favore del Ministero dei Beni ed Attività Culturali

Trascritto a Venezia in data 16/11/1961 ai NN. 12600/10522

Ai sensi dell'art. 31 e 32 della L. 1089/1939 la compravendita del bene è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio di prelazione da parte dello Stato, nella fattispecie il Ministero dei beni ed Attività Culturali, e, in subordine del Comune di Venezia.

#### 6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

##### 6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione Ipoteca Volontaria;

Importo ipoteca: € 1.828.598,00;

Importo capitale: € 1.523.831,49;

A rogito di Notaio Paolo Chiaruttini in data 31/10/2012 ai NN. 37783/17836;

Iscritta a Venezia in data 19/12/2012 ai NN. 35682/5220

Ipoteca volontaria annotata a favore di Crédit Agricole Friuladria S.p.A.

Contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione A Garanzia Di Apertura Di Credito;

Importo ipoteca: € 270.000,00;

Importo capitale: € 180.000,00;

A rogito di Notaio Paolo Chiaruttini in data 15/05/2013 ai NN. 38219/18165;

Iscritta a Venezia in data 15/05/2013 ai NN. 13787/1862

##### 6.2.2 Pignoramenti:

A favore a favore di Crédit Agricole Friuladria S.p.A.

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Venezia in data 24/05/2018 ai NN. 3686

Trascritto a Venezia in data 26/06/2018 ai NN. 14777/21391.

##### 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: € 9.233,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 7.722,02.

Il Bilancio condominiale indica il totale delle spese in capo a [REDACTED] che possiede anche altre unità ubicate nel Palazzo Sullam.

Millesimi di proprietà: Il Bilancio condominiale indica il totale dei millesimi in capo a [REDACTED] che comprende anche altre unità ubicate nel Palazzo Sullam.

I millesimi complessivi sono 267,44

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il Palazzo Sullam, dove è posta l'u.i. di cui si tratta è sottoposta a vincolo da parte del Ministero dei Beni ed Attività Culturali.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'unità è inserita in un edificio iscritto nella lista dei beni di notevole interesse storico e artistico del Ministero dei Beni ed Attività Culturali e pertanto è soggetto a vincolo di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: nessuna

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

## 8.1.1 Criterio di stima:

Si intende procedere alla stima dell'unità in oggetto, seguendo le indicazioni della Legge 27.12.2006 N. 296 che introduce opportuni correttivi per la determinazione del valore dei fabbricati mediante l'art. 1, comma 307 della legge citata.

Pertanto:

$K_1$  (taglio superficie da mq 120 a mq 150) = 0,3

$K_2$  (livello di piano) = 0,8

Valore unitario =  $(\text{Valore min} + \text{Valore max}) / 2 \times K$

dove

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

$$K = 0,3 + 3 \times 0,80/4 = 0,9$$

$$V = ((4.800,00 + 7.800,00)/2) \times 0,9 = € 5.670,00/mq$$

Il dato indicato dovrà essere poi adeguato mediante il coefficiente di vetustà, qualità e stato di manutenzione ( $K_3$ ), che come indicato nella più accreditata letteratura è pari a  $K_3 = 0,9$

Quindi

$$\text{Valore finale} = € 5.670,00/mq \times 0,90 = € 5.103,00$$

#### 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.): 5.103,00 €/mq.

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

##### A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 699.111,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	137,00	€ 5.103,00	€ 699.111,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 699.111,00
Valore corpo			€ 699.111,00
Valore complessivo intero			€ 699.111,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 699.111,00
Valore di stima			€ 699.111,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	Mq 137,00	€ 699.111,00	€ 699.111,00

#### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 34.955,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Altra limitazione	€ 0,00

Totale costi di cancellazione	€	364,00
-------------------------------	---	--------

## 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 659.791,45
---	--------------

## 8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Per l'unità in oggetto si ipotizza l'indice F

## Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

A

Valore diritti e quota

Non si ritiene possibile frazionare l'unità

## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Documentazione fotografica
2. NCEU Visura
3. NCEU Estratto di mappa
4. NCEU Planimetria
5. VPRG Estratto
6. VPRG NTA
7. PI NTA
8. Concessione Edilizia
9. Autorizzazione Edilizia
10. Variante
11. Agibilità
12. Bilancio Condominiale
13. RRII Visure

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita dell'unità è soggetta a IVA

## Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e	Corpo A: 100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Quota proprietà	
Identificativo catastale	<p>Corpo A:  <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> [REDACTED]          Comune Venezia, S. Marco 4410, Piano Terra, Piano 4 e Piano Sottotetto,          Foglio 15, Particella 392, Subalterno 23, Scheda Catastale VE0076550,          Sezione Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 6, Consistenza 5,5 vani,          Superficie Totale mq 137, Rendita € 4.096,87</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">€ 659.791,45</p>

Data generazione:  
 06.09.2019 18:09

L'Esperto alla stima  
 Gesumina Stefania Minoia



# Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Crédit Agricole Friuladria Spa

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 292/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2019 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: dott.ssa GABRIELLA ZANON

## INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE

A seguito di una verifica sugli oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, si rileva che erroneamente è stata elencata la seguente formalità pregiudizievole

- Conservatoria dei RRII di Venezia  
Ipoteca volontaria iscritta ai NN. 35682/5220 il 19/12/2012  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Derivante da: CONCESSIONE IPOTECA VOLONTARIA

### in luogo di

- Conservatoria dei RRII di Venezia  
Ipoteca volontaria iscritta ai NN. 38923/8694 il 25/11/2010  
A favore di Crédit Agricole Friuladria S.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Importo ipoteca: € 750.000,00;  
Importo capitale: € 500.000,00;  
Atto di Notaio Paolo Chiaruttini in data 23/11/2010 ai NN. 36168/16565
- Conservatoria dei RRII di Venezia  
Domanda di annotazione iscritta ai NN. 42297/7187 il 23/12/2010  
Formalità di riferimento Iscrizione N. 8694 del 25/11/2010  
A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Atto di Notaio Paolo Chiaruttini in data 09/12/2010 ai NN. 36216/16606



Si rileva inoltre un errore di battitura riguardante la data della seguente formalità che di seguito si riporta in forma corretta

- Conservatoria dei RRII di Venezia  
Ipoteca volontaria iscritta ai NN. 13787/1862 il 16/05/2013  
A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A.  
Contro Terzo datore di ipoteca: [REDACTED]  
Contro Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]  
Derivante da: Concessione A Garanzia Di Apertura Di Credito;  
Importo ipoteca: € 270.000,00;  
Importo capitale: € 180.000,00;  
Atto di Notaio Paolo Chiaruttini in data 15/05/2013 ai NN. 38219/18165

**Tali rettifiche non incidono sulle detrazioni per i costi di cancellazione e conseguentemente sulla valutazione finale.**

Allegati

1. Ipoteca volontaria iscritta ai NN. 38923/8694 il 25/11/2010
2. Domanda di annotazione iscritta ai NN. 42297/7187 il 23/12/2010
3. Ipoteca volontaria iscritta ai NN. 13787/1862 il 16/05/2013

Arch. Gesumina Stefania Minoia



Venezia 17.09.2019





Si rileva inoltre un errore di battitura riguardante la data della seguente formalità che di seguito si riporta in forma corretta

- Conservatoria dei RRII di Venezia  
Ipoteca volontaria iscritta ai NN. 13787/1862 il 16/05/2013  
A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A.  
Contro Terzo datore di ipoteca: [REDACTED]  
Contro Debitore non datore di ipoteca: B Broker S.r.l.  
Derivante da: Concessione A Garanzia Di Apertura Di Credito;  
Importo ipoteca: € 270.000,00;  
Importo capitale: € 180.000,00;  
Atto di Notaio Paolo Chiaruttini in data 15/05/2013 ai NN. 38219/18165

**Tali rettifiche non incidono sulle detrazioni per i costi di cancellazione e conseguentemente sulla valutazione finale.**

Allegati

1. Ipoteca volontaria iscritta ai NN. 38923/8694 il 25/11/2010
2. Domanda di annotazione iscritta ai NN. 42297/7187 il 23/12/2010
3. Ipoteca volontaria iscritta ai NN. 13787/1862 il 16/05/2013

Arch. Gesumina Stefania Minoia



Venezia 17.09.2019