
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **289/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2020 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: Arch. Davide Zanella
Codice fiscale: ZNLDVD64B25I908I
Partita IVA: 02534570276
Studio in: Dorsoduro 1249 - 30123 Venezia
Telefono: 0415228011
Fax: 0415224903
Email: d.zanella@archiworld.it
Pec: davide.zanella@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: CANNAREGIO 4690/C - Venezia (VE) - 30123

Descrizione generica: L'immobile è costituito da un appartamento sito in Venezia, Sestiere di Cannaregio nei pressi di Campo Santi Apostoli, area posta tra Strada Nuova e Ospedale vicino ai principali assi di infrastrutture turistiche e commerciali della città.

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: CANNAREGIO 4690/C

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 02/08/2019 ai nn. 4122 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/10/2019 ai nn. 32388/22408

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; Importo ipoteca: € 3.500.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00; A rogito di notaio SARTI MONICA in data 14/07/2005 ai nn. 9459/3956; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/07/2005 ai nn. 30893/7582; Note: Annotazione di frazionamento in data 24-04-2008 nn. 15680/2357 Riduzione ipoteca sul finanziamento , in data 24-04-2008 capitale € 3.147.000,00 ipoteca € 6.350.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 588.000,00; A rogito di notaio SARTI MONICA in data 24/03/2009 ai nn. 13023/6799; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/04/2009 ai nn. 11349/2327

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€1.029.424,49**



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;
- 8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione
CANNAREGIO 4690/C

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? Sì

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

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:

La zona dove è ubicato l'immobile corrisponde alla zona Est del Sestiere di Cannaregio tra Campo Santi Apostoli e Fondamenta Nuove, nei pressi di Strada Nuova principale asse di infrastrutture turistiche e commerciali della città.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: turistico-residenziale a traffico vietato (zona pedonale)

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: vaporetto Fondamenta Nuove 350 m, Stazione ferroviaria S. Lucia 1,5 km, Terminal auto e bus Piazzale Roma 1,8 km.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VENEZIA CANNAREGIO 4690/C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di  - Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 12, particella 4305, subalterno 30, indirizzo CANNAREGIO 4690/C, piano T-1, comune VENEZIA, sezione censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 12, superficie 253 mq, rendita € 2.907,24

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia

Confini: L'immobile confina ad est con muri perimetrali su corte del Squero e vano scale comune, a sud con muri perimetrali su rio Terà Barba Frutariol, ad ovest con muri perimetrali su Rio di Ca' Dolce, a nord con altra proprietà map. 2917

Note: l'immobile sub 30 deriva dalla fusione – divisione degli immobili sub 19, sub 20, sub 10, sub 3, variazioni del 31/03/2010 protocollo VE0052437 , del 17/09/2008 prot. VE 0184079, del 23/05/2006 prot. VE0091624.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 441791/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/11/2005

Numero pratica: 493762/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: opere interne piano primo

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/12/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/07/2007 al n. di prot. 291057

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG-PAT
In forza della delibera:	G.U. n. 51 del 22.02/1963, PRG città antica
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	O: Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria (scheda 10) Pt : Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata di tipo complessa (scheda 8 e art, 5) Spazi non caratterizzanti pertinenti ad unità edilizie (scheda 57 e art. 17) Vincolo paesaggistico, Rischio Archeologico Vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2004 art 157) Vincolo di navigazione Vincolo Sismico Conterminazione lagunare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'immobile è costituito da un appartamento di circa 260 mq posto al piano primo di un edificio residenziale di 3 piani, il cui ingresso comune avviene da Rio Terà Barba Frutariol. L'edificio risulta essere una costruzione ottocentesca, realizzata principalmente con una struttura in laterizio e legno tipica dell'edilizia veneziana, ristrutturata nel 2007.

All'appartamento si accede da un ingresso comune che tramite rampa di scale con ascensore, conduce al pianerottolo del primo piano dal quale si può accedere all'immobile da due ingressi indipendenti forniti entrambi di portoncino blindato.

L'ingresso principale immette direttamente nel salone-atrio di circa 60 mq fornito di doppio affaccio, sul fronte est in corrispondenza della corte del Squero e sul fronte ovest tramite balcone sul Rio di Ca' Dolce.

Da questo vano si accede al soggiorno – pranzo di circa mq 20 con affaccio ad ovest e a sud connesso con la cucina di circa 17 mq esposta a sud, e alla zona notte. Alle camere si accede tramite un disimpegno di circa mq 6 mq che immette ad un bagno cieco di circa 2 mq, ad una camera di circa 18 mq con affaccio a nord con ripostiglio di circa 2 mq, alla camera principale di circa 20 mq affacciata ad ovest con guardaroba di circa mq 5 e bagno cieco di circa 5 mq, ad una camera di circa 18 mq con affaccio ad est e bagno finestrato di circa 5 mq. Sempre dal salone si accede ad una stanza di circa 17 mq con affaccio a sud con bagno finestrato di circa mq 5, che funge anche da atrio per il secondo ingresso, a questa stanza è connesso un vano di 10 mq con affaccio a sud. L'immobile usufruisce anche di un vano al piano terra ricavato dal sottoscala ad uso ripostiglio di circa mq 4.

Tutti i locali sono tinteggiati, con pavimentazione in parquet e piastrelle ceramiche nei bagni, gli infissi sono in legno con vetrocamera con oscuri, tutte le finiture sono di ottima qualità e presentano uno stato manutentivo ottimo.

E' presente e funzionante l'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento mediante irradiazione a pavimento e caldaia alimenta a metano, e l'impianto di climatizzazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva circa mq **264,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4690/C; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,35

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta in buone condizioni manutentive .



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	0	264,00	1,00	264,00	€ 5.100,00
			264,00		264,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 03/11/2001.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 03/11/2001 al 14/07/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di notaio SARTI MONICA, in data , ai nn. 9458/3955; trascritto a VENEZIA, in data 18/07/2005, ai nn. 30892/18235.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SARTI MONICA, in data 14/07/2005, ai nn. 9458/3955; trascritto a VENEZIA, in data 18/07/2005, ai nn. 30892/18235.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 06/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di permuta e cessione - a rogito di notaio SARTI MONICA, in data 06/05/2009, ai nn. 13126/6880; trascritto a VENEZIA, in data 04/06/2009, ai nn. 19173/11715.

Note: atto di acquisto - cessione parti comuni per la quota di 706,443/1000

Identificativo corpo: AAbitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), CANNAREGIO 4690/C **Libero**

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:**

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro ██████████
 Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 02/08/2019 ai nn. 3745 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/10/2019 ai nn. 32388/22408;

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 annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro ██████████
 ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; Importo ipoteca: € 3.500.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00 ; A rogito di notaio SARTI MONICA in data 14/07/2005 ai nn. 9459/3956; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/07/2005 ai nn. 30893/7582 ; Note: Annotazione di frazionamento in data 24-04-2008 nn. 15680/2357 Riduzione ipoteca sul finanziamento , in data 24-04-2008 capitale € 3.147.000,00 ipoteca € 6.350.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro ██████████
 ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 588.000,00 ; A rogito di notaio SARTI MONICA in data 24/03/2009 ai nn. 13023/6799; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 03/04/2009 ai nn. 11349/2327

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

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: € 1.750,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 294,342

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ASCENSORE

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

Avvertenze ulteriori: / No

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Metodologia estimativa basata sulla valutazione dei beni immobili in base al più probabile valore di mercato degli stessi, applicando il procedimento di stima sintetico.

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: Osservatorio del mercato immobiliare 2 semestre 2019;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): residenza stato ottimo, 4.400-5.800;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Venezia, portale delle offerte immobiliari.



8.3.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.232.225,28.

Metodologia estimativa basata sulla valutazione dei beni immobili in base al più probabile valore di mercato degli stessi, applicando il procedimento di stima sintetico.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	264,00	€ 5.100,00	€ 1.346.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.346.400,00
vetusta detrazione del 12.00%			€ -161.568,00
ascensore aumento del 4.00%			€ 47.393,28
Valore corpo			€ 1.232.225,28
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.232.225,28
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.232.225,28
Valore di stima			€ 1.232.225,28

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	264,00	€ 1.232.225,28	€ 1.232.225,28

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 184.833,79

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

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile può essere frazionato;

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 15.829,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.844,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00



Totale costi di cancellazione: € 17.967,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **1.029.424,49****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica:

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile può essere frazionato

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Rilievo fotografico
2. Rilievo edilizio
3. Certificato di residenza-stato famiglia
4. Estratto di matrimonio
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Estratto di mappa foglio 12 particella 4305
7. Visura e planimetria catastale foglio 12 particella 4305 sub 30
8. Agibilità 09/07/2007 prot. 291057
9. Atto permuta e cessione del 06/05/2009
10. Ispezione ipotecaria 08/04/2020

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 12, particella 4305, subalterno 30, indirizzo CANNAREGIO 4690/C, piano T-1, comune VENEZIA, sezione censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 12, superficie 253 mq, rendita € 2.907,24
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 1.029.424,49 €

Data generazione:
16-04-2020 16:04

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Zanella

