

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI Banca MPS Spa**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **398/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotti 001 - trattasi di laboratorio e/o locale di deposito.,** [REDACTED]

**Esperto alla stima:** Geom. Cristiano Invaso  
**Codice fiscale:** NVSCST70L26L7360  
**Partita IVA:** 02994190276  
**Studio in:** corso del popolo 50 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041972685  
**Fax:** 041972685  
**Email:** crinvaso@gmail.com  
**Pec:** cristiano.invaso@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Lotto 1 – sestiere di Castello civ.n. 5063/B (calle San Lorenzo) – Venezia (VE) - 30100

**Descrizione generica:** Lotto 1 - trattasi di laboratorio e/o locale di deposito;

**Identificativo Lotto:** 001 - trattasi di laboratorio e/o locale di deposito, non dotato di agibilità.

**Corpo Lotto 1 - laboratorio e/o locale di deposito.:** Venezia (VE) CAP: 31100 frazione: sestiere di Castello, civ.n. 5063/B (calle San Lorenzo).

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] -  
Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni  
sul debitore: (cfr. vedasi allegato "A" - certificati anagrafe).

### Eventuali comproprietari:

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] -  
Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni  
sul debitore: (cfr. vedasi allegato "A" - certificati anagrafe).

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Antonveneta spa contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; A rogito di Sarti Monica in data 17/07/2007 ai nn. 11610/5675; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/07/2007 ai nn. 30358/7948; Note: (cfr. vedasi allegati "H" - ispezioni ipotecarie)

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia nord spa contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo art. 77 dpr 602/73; Importo ipoteca: € 82.758,35; Importo capitale: € 165.516,70; A rogito di Equitalia nord spa in data 12/02/2013 ai nn. 162/11913; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/02/2013 ai nn. 5402/648; Note: (cfr. vedasi allegati "H" ispezioni ipotecarie) Il costo di cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

- Pignoramento a favore di MONTE DEI PASCHI BANCA MPS Spa-- contro V [REDACTED]; A rogito di uff giudiziario in data 17/07/2017 ai nn. 5048 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28559/18983;(cfr. vedasi allegati "H" - iscrizioni ipotecarie).

### Più probabile valore lotto:

Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€733.021,50**



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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

- altri pesi e limiti d'uso
2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
- iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. Indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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

### Indice dei quesiti

#### lotto 1

risposta 1° quesito - Completezza della documentazione	pag.	7
risposta 2° quesito - Generalità degli eseguiti	pag.	7
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag.	7
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag.	10
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag.	13
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag.	14
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag.	15
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag.	15
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	pag.	17
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag.	18
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag.	18
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni	pag.	18

#### lotto 2

risposta 1° quesito - Completezza della documentazione	pag.	19
risposta 2° quesito - Generalità degli eseguiti	pag.	19
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag.	19
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag.	21
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag.	26
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag.	26
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag.	27
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag.	27
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	pag.	29
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag.	30
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag.	30
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni	pag.	30

**Beni in Venezia (VE)**

**Località/Frazione Lotto 1 - sestiere di Castello; Lotto 2 sestiere di Cannaregio.**  
**Lotto 1 - Castello civ.n. 5063/B (calle San Lorenzo) - Lotto 2 Cannaregio civ.n. 2207**

**Lotto: 001 - trattasi di laboratorio e/o locale di deposito.**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è sito in Venezia, centro storico, nel sestiere di Castello civ.n. 5063/B - calle San Lorenzo. Il sestiere di Castello è il più esteso e il secondo per popolazione della città. Paragonando Venezia ad un pesce, come nel libro di Tiziano Scarpa, Castello può rappresentarne la "coda", essendo posto all'estremità est della città e vista la sua forma stretta prima quindi allargata e biforcuta infine. Esso è dunque una penisola e confina a nord-ovest con il sestiere di Cannaregio nel tratto compreso fra le Fondamente Nove e Campo Santa Marina, e a sud-ovest con il sestiere di San Marco nel tratto compreso fra la parrocchia di San Lio e piazza San Marco. Uno dei ponti che uniscono Castello col sestiere di San Marco è il ponte della Paglia che mette in comunicazione il molo della piazzetta San Marco con la riva degli Schiavoni, scavalcando il rio di Palazzo (adiacente al Palazzo Ducale). Il sestiere di Castello è collegato a quello di Cannaregio tramite il ponte dei Santi Giovanni e Paolo che, di fronte all'omonima basilica, scavalca il rio dei Mendicanti a pochi passi dal monumento a Bartolomeo Colleoni del Verrocchio. Castello è anche l'unico dei sestieri veneziani a non affacciarsi

sul Canal Grande. Di grandissima importanza per la storia della città la Chiesa di San Zaccaria di Venezia, luogo di attentati a vari dogi prima dell'anno mille, posta alle spalle di Piazza San Marco. A nord la basilica dei Santi Giovanni e Paolo, accoglie le tombe di numerosi dogi fra cui Nicolò Marcello, Pietro Mocenigo, e di Andrea Vendramin. Rivestiva un'importanza letteralmente vitale per la Serenissima l'arsenale di Venezia, ora di proprietà della Marina Militare, centro strategico della sua potenza e importantissima fabbrica di navi. Questo enorme complesso, di cui una parte fu progettata e realizzata dal Sansovino, occupa una porzione significativa del sestiere e all'incirca un sesto dell'intera superficie del nucleo cittadino insulare. Nel lato rivolto verso la parte sud della laguna si trova la riva degli Schiavoni, che prende il nome dai mercanti della Dalmazia, allora chiamata Schiavonia, che qui ormeggiavano le loro navi e svolgevano i loro commerci. Nel corso del XX secolo durante il ventennio fascista vennero demoliti i cantieri navali che si affacciavano nel tratto compreso tra via Garibaldi e i giardini della Biennale per realizzare un prolungamento ideale della riva degli Schiavoni, chiamato originariamente "riva dell'Impero". Oggi questo tratto si chiama riva dei Sette Martiri, a ricordo di un tragico episodio di rappresaglia contro i partigiani da parte delle truppe di occupazione tedesca avvenuto proprio in questo punto durante la seconda guerra mondiale. In questo sestiere si trovavano due scuole: la Scuola di San Giorgio degli Schiavoni e la Scuola Grande di San Marco. Quest'ultima fu riadattata da Napoleone in Ospedale militare ed è tuttora la sede dell'ospedale civile cittadino dei Santi Giovanni e Paolo, così chiamato perché si appoggia alla basilica omonima (fonte Wikipedia). Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti oltre a destinazioni residenziali, anche artigianali, commerciali e direzionali.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico inesistente - centro storico di Venezia con parcheggi inesistente.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.

**Servizi offerti dalla zona:** trattasi di immobili in centro storico della città

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Venezia.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio pubblico di trasporto.

**Identificativo corpo:** Lotto 1 - laboratorio e/o locale di deposito.

sito in Venezia (VE) CAP: 31100 frazione: sestiere di Castello, Castello civ.n. 5063/B (calle San Lorenzo).

Trattasi di laboratorio e/o locale di deposito, con pianta assimilabile ad una "L" dotato di ingresso indipendente dalla pubblica calle San Lorenzo. Composto da un unico edificio, cielo terra, in parte aderente ad altri fabbricati.

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]



Note: Bene acquistato in regime di comunione legale dei beni che è stato pignorato per intero.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED], foglio 16, particella 4040, subalterno 1, indirizzo sestiere castello civ.n. 5063B, piano T, comune Venezia, categoria C/3, classe 5, consistenza 183, superficie 198, rendita € 1.540,54

Ulteriori informazioni: Trattasi di laboratorio e/o locale di deposito composto da piano terra e da un sottotetto accessibile mediante una scala di servizio in legno ripida di limitate dimensioni non dotata di parapetto.

Confini: nella planimetria al piano terra, catastale attualmente agli atti non risulta rappresentato il sottotetto e la relativa scala di comunicazione, altresì la stessa non rappresenta l'attuale distributivo interno del fabbricato ed i lucernai, si rileva una diversa altezza interna, nel locale di minori dimensioni, al piano terra, modifica si presume imputabile alla rimozione del controsoffitto. Confini (da estratto catastale di mappa) a sud con mappale 1649, ad ovest con mappali 1649 e 4040 (NDR: si segnala che l'unità in oggetto è censita al catasto terreni con l'identificativo 1643, pertanto il mappale 4040 al solo catasto terreni rappresenta una unità confinante per mancata corrispondenza tra catasto terreni e catasto fabbricati), a nord con mappale 1642 ed ad est calle San Lorenzo, salvo altri (cfr. vedasi allegato "B" - "C" e "D" - visura per immobile - estratto catastale di mappa - planimetria catastale). Si segnala la mancata corrispondenza degli identificativi tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla comparazione tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile si rilevano alcune diversità come relazionato nel capitolo edilizia e qui sopra. Come di seguito specificato a seguito della sanatoria e/o ripristini sarà necessario procedere, ai soli fini della corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale con la nuova redazione di quest'ultima (cfr. vedasi allegato "D" e "E" - planimetria catastale e stato attuale comparativo).

Regolarizzabile mediante: nuova planimetria catastale.  
redazione planimetria: € 1.850,00.

Oneri Totali: € 1.850,00.

Note: Si quantifica il più probabile costo di allestimento, premettendo che questo è indicativo e potrebbe variare a discrezione del professionista incaricato e/o dall'adeguamento degli oneri catastali e/o di legge.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: ai fini di una corretta rappresentazione di tutta la proprietà a seguito della sanatoria/ripristini sarà necessario procedere con la redazione di una nuova planimetria catastale.



che non li rappresenta graficamente) sono da ritenersi legittimi, se questi sono successivi si potrà prevedere una loro sanabilità a condizione che rispettino le vigenti normative e salvo parere favorevole della PA; lo scrivente tecnico non è nelle condizioni, salvo la necessaria presentazione della relativa richiesta di sanabilità, di accertare se questa sarà rilasciata, anche perché è assoggettata al parere della sovrintendenza per accertamento di compatibilità paesaggistica, che come tutti i pareri è a discrezione ed ivi di difficile presagio se favorevole e/o contraria. Pertanto lo scrivente tecnico ritiene che potrà essere probabile, ma non certa la sanabilità entro i parametri delle vigenti normative, che sarà probabile ma non certo che questi siano già legittimi (NDR. da dimostrarsi attraverso atti legittimanti non reperiti ora), oppure che si dovrà procedere con il ripristino degli stessi. Solo a livello indicativo l'eventuale sanabilità potrà avere un costo di circa ulteriori €. 10.000,00 in virtù dell'attuale sanzione, costo che potrebbe indicativamente anche avere un eventuale ripristino. Detto costo, puramente indicativo, considerato che non è possibile stabilire oggi se legittimi oppure non legittimi, se necessitano di sanatoria o ripristino, viene comunicato all'eventuale aggiudicatario, rendendolo edotto che sarà a suo carico successivamente. Relativamente alla rimozione del sottotetto nel locale retro, si dovrà ripristinare mediante installazione di controsoffitto.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato "G".
<b>Zona omogenea:</b>	A - tavola B0 e B1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	vedasi allegato CDU - cfr. vedasi allegato "G" - certificato di destinazione urbanistica.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	Si segnala che è sottoposto alle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 parte III vincolo paesaggistico (cfr. vedasi allegati "G" e "O" – CDU – comunicazione ministero)
<b>Altro:</b>	Relativamente al piano casa, ed all'eventuale ampliamento se acconsentito, lo scrivente tecnico non ritiene di valutare una sua applicazione perché detto strumento ha una durata limitata nel tempo e non c'è certezza che entro detta scadenza l'immobile venga aggiudicato.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI



**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 - Piena proprietà

Superficie complessiva ragguagliata di circa mq **274,00**

È posto al piano: terra e sottotetto

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile sopradescritta

L'intero fabbricato è composto da n.1 piano terra e sottotetto

Stato di manutenzione generale: mediocre/pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare versa in mediocre/pessimo stato conservativo in quanto necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di notevole costo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla base delle disposizioni del DPR. 138/98 prevedendo l'intera superficie al piano terra e la percentuale del 50% della superficie al sottotetto.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie ragguagliata	Coeff.	Superficie ragguagliata	Prezzo unitario
laboratorio/loc ale di deposito	sup ragguagliata	0	274,00	1,00	274,00	€ 2.825,00
			<b>274,00</b>		<b>274,00</b>	

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 17/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Sarti Monica, in data 17/07/2007, ai nn. 11609/5674; trascritto a Venezia, in data 18/07/2007, ai nn. 30357/17526.

Note: (cfr. vedasi allegato "I" - atto di provenienza) Si segnala che sull'atto è citata una servitù "altius non tollendi" costituita con atto a rogito notaio Candiani dott. Antonio in data 2/03/1955 suo Rep. 40825 trascritto a Venezia il 9/03/1955 ai nn. 2290/1906. Detta servitù cita: la parte venditrice, quale proprietaria dei contigui mappali 1649/A - 4190 - (NDR. più altri) impone alla compratrice, che accetta per sé, suoi successori ed aventi causa, il divieto di sopraelevare i due corpi di fabbricato ai mappali n.

ri 4040 - 1643/B venduti venendosi pertanto a costituire a carico degli stessi la relativa servitù "altrui non tollendi". Viene fatto pure espresso divieto alla compratrice ed ai suoi aventi causa, di elevare costruzioni sullo scoperto al mappale 1649/B, (NDR parola non decifrabile)..... dati a costruire anche a carico di questo mappale la relativa servitù passiva. Si rimanda comunque alla verifica della costituita citata servitù sull'atto originario considerata l'eventuale interpretazione della scritta 'a mano' dell'epoca. Il trasferimento, a corpo e non a misura, comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive o passive degli immobili in oggetto, quali risultano dalla Legge (art. 1117 e seguenti del C.C.) dai titoli di provenienza.

**Identificativo corpo: Lotto 1 - laboratorio e/o locale di deposito.**

sito in Venezia (VE), Castello civ.n. 5063/B (calle San Lorenzo) **Occupato** dagli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile.

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati, ed internamente era presente diverso materiale vario che il sig.re [REDACTED] ci comunica essere di sua proprietà, considerato che lo sgombero potrà avere costi diversi a seconda della quantità e qualità del materiale depositato, lo scrivente tecnico ritiene che questo potrebbe avere un costo notevole, pertanto, si demanda il costo di detta operazione al custode, che all'atto dello sgombero potrà effettuare una verifica del materiale ancora in loco e dei costi di rimozione. Dalla comunicazione ricevuta dall'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione sull'immobile (cfr. vedasi allegato "L" - comunicazione agenzia delle entrate).

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Antonveneta spa contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; A rogito di Sarti Monica in data 17/07/2007 ai nn. 11610/5675; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/07/2007 ai nn. 30358/7948; Note: (cfr. vedasi allegati "H" - ispezioni ipotecarie)

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia nord spa contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo art. 77 dpr 602/73; Importo ipoteca: € 82.758,35; Importo capitale: € 165.516,70; A rogito di Equitalia nord spa in data 12/02/2013 ai nn. 162/11913; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/02/2013 ai nn. 5402/648; Note: (cfr. vedasi allegati "H" ispezioni ipotecarie) Il costo di cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione

di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

**Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA Spa - contro [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di uff giudiziario di Padova in data 17/07/2017 ai nn. 5048 iscritto/trascritto a Venezia in data 30/08/2017 ai nn. 28559/18983; (cfr. vedasi allegati "H" - iscrizioni ipotecarie).

### 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:** Trattasi di singola unità immobiliare non assoggettata a condominio, non è stato possibile verificare le spese ordinarie in quanto non preventivabili e che non ci venivano segnalate durante il sopralluogo.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Millesimi di proprietà: nn

**Avvertenze ulteriori:** non ci venivano segnalate.

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Trattasi di laboratorio e/o locale di deposito, con pianta assimilabile ad una "L" dotato di ingresso indipendente dalla pubblica calle San Lorenzo; edificio contiguo su alcuni lati ad altri fabbricati e sviluppato su piano terra e sottotetto nel corpo di fabbrica di maggiori dimensioni mentre su un unico livello nella restante parte. L'edificio sorge in zona centrale della città. La zona è caratterizzata prevalentemente da insediamenti residenziali, commerciali, artigianali e direzionali. L'unità immobiliare versa in mediocre/pessimo stato conservativo in quanto necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di notevole costo. Considerata la non reperibilità di atti relativi ad immobili comparabili aventi le medesime caratteristiche anche considerata la dimensione dell'unità in oggetto, la stima è stata effettuata secondo il criterio della trasformazione dell'immobile considerati prezzi medi di vendita del nuovo, e detratti da questo tutte le spese necessarie per la ristrutturazione, comprese quelle professionali e l'utile d'impresa, ipotizzando l'intervento nella durata di circa due anni, detti valori poi sono stati confrontati con valori medi forniti da colleghi, agenzie immobiliari, operatori di mercato e imprenditori della zona.





**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 23.221,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.850,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi di unica unità immobiliare con accesso unico dalla pubblica calle, non è possibile una vendita frazionata in più lotti.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Lotto 1 - laboratorio e/o locale di deposito.**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 922,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.251,00**

**8.5.5 Più probabile valore base d'asta del lotto:**

Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 733.021,50

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo:** Lotto 1 - laboratorio e/o locale di deposito.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: nn

Note Indice di prestazione energetica: La redazione dell'eventuale APE potrà avere un costo di €. 450,00 circa.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi di unica unità immobiliare con accesso unico dalla pubblica calle, non è possibile una vendita frazionata in più lotti.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati:**

- allegato "A" - certificato di residenza;
- allegato "B" - visura storica per immobile lotto 1;
- allegato "B1" - visura storica per immobile lotto 2;
- allegato "C" - estratto di mappa lotto 1;
- allegato "C1" - estratto di mappa lotto 2;
- allegato "D" - planimetria catastale lotto 1;
- allegato "D1" - planimetria catastale lotto 2;
- allegato "E" - stato attuale - comparativo lotto 1;
- allegato "E1" - stato attuale - comparativo lotto 2;
- allegato "F" - documentazione fotografica;
- allegato "G" - certificato di destinazione urbanistica lotto 1;
- allegato "G1" - certificato di destinazione urbanistica lotto 2;
- allegato "H" - ispezioni ipotecarie lotti 1 - 2;
- allegato "I" - atto di provenienza lotto 1;
- allegato "I1" - atto di provenienza lotto 2;
- allegato "L" - comunicazione agenzia delle entrate lotti 1 e 2;
- allegato "M" - atti legittimanti lotto 2;
- allegato "N" - giuramento;
- allegato "O" - comunicazione ministero lotto 1 e 2.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: immobile acquistato da persona fisica ivi assoggettato a imposta di registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

<b>Lotto</b>	001 - trattasi di laboratorio e/o locale di deposito.
<b>Diritto reale staggito e Quota proprietà</b>	Corpo Lotto 1 - laboratorio e/o locale di deposito.:1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
<b>Identificativo catastale</b>	Corpo Lotto 1 - laboratorio e/o locale di deposito.: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] foglio 16, particella 4040, subalterno 1, indirizzo sestiere castello civ.n. 5063B, piano T, comune Venezia, categoria C/3, classe 5, consistenza 183, superficie 209, rendita € 1.540,54
<b>Più probabile valore</b>	Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>733.021,50€</b>

**Risposta al decimo punto del quesito****Elenco Allegati****Allegati:**

- allegato "A" - certificato di residenza;
- allegato "B" - visura storica per immobile lotto 1;
- allegato "B1" - visura storica per immobile lotto 2;
- allegato "C" - estratto di mappa lotto 1;
- allegato "C1" - estratto di mappa lotto 2;
- allegato "D" - planimetria catastale lotto 1;
- allegato "D1" - planimetria catastale lotto 2;
- allegato "E" - stato attuale - comparativo lotto 1;
- allegato "E1" - stato attuale - comparativo lotto 2;
- allegato "F" - documentazione fotografica;
- allegato "G" - certificato di destinazione urbanistica lotto 1;
- allegato "G1" - certificato di destinazione urbanistica lotto 2;
- allegato "H" - ispezioni ipotecarie lotti 1 - 2;
- allegato "I" - atto di provenienza lotto 1;
- allegato "I1" - atto di provenienza lotto 2;
- allegato "L" - comunicazione agenzia delle entrate lotti 1 e 2;
- allegato "M" - atti legittimanti lotto 2;
- allegato "N" - giuramento;
- allegato "O" - comunicazione ministero lotto 1 e 2.

Data generazione: 03.12.2018 18:11

il professionista  
geom. Cristiano Invaso

Pag. 30  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl



