
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Intesa San Paolo**

contro:

N° Gen. Rep. 414/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2017 ore 10:15

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 - Unico

Esperto alla stima: Arch. Anchise Rocchi
Codice fiscale: RCCNHS61S29L736E
Partita IVA: 03930100270
Studio in: Cannaregio 2978/b - 30121 Venezia
Fax: 041717603
Email: anchise.rocchi@gmail.com
Pec: anchise.rocchi@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Sestiere Vianelli 626, Pellestrina Venezia - Pellestrina - Venezia (Venezia) - 30176

Descrizione generica: Villa con accesso esclusivo fronte laguna di Venezia.

Identificativo Lotto: 1 - Unico

Corpo Villa: Venezia (Venezia) CAP: 30176 frazione: Pellestrina, Sestiere Vianelli 626

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile: separato dal

23/06/2 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: 2/8

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile: separata del

23/06/2 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: 3/8

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile: vedovo - Ul-

teriori informazioni sul debitore: 2/8

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro

Importo ipoteca: € 280.978,84; Importo capitale: € 280.978,84; Iscrit-

to/trascritto a Venezia in data 18/05/2012 ai nn. 14241/2132

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro

Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 99.302,00; Iscrit-

to/trascritto a Venezia in data 02/02/2012 ai nn. 3714/489

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro

Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 41.101,38; Iscrit-

to/trascritto a Venezia in data 10/01/2012 ai nn. 824/128

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 41.184,31; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2011 ai nn. 41555/7929
- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 121.788,18; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2011 ai nn. 36368/7107
- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
Importo ipoteca: € 131.500,00; Importo capitale: € 127.360,70; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2011 ai nn. 33888/6637
- Ipoteca volontaria annotata contro
Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/03/2007 ai nn. 8866/2013
- A favore della massa dei creditori contro
Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2015 ai nn. 25477/17682;
- A favore della massa dei creditori contro
iscritto/trascritto a Venezia in data 24/04/2012 ai nn. 11660/8299;
- Descrizione onere: Sentenza di fallimento; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2012 ai nn. 15278/10896;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€1.281.950,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€0,00**

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 difet-

- to 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. 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.

Premessa

Il sottoscritto CTU ha prestato giuramento il giorno 26-09-16 presso il Tribunale di Venezia dinanzi al Cancelliere Tiziana Luise (All. 01). - Ha effettuato l'accesso telematico agli atti catastali presso l'Ufficio Provinciale di Venezia del territorio dove ha estratto le visure catastali ed ha estratto copia delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto dell'esecuzione nonché ha provveduto all'ispezione ipotecaria il 04-04-17 (all. 04). - Il giorno 17-01-17 si è recato presso gli uffici del Comune di Venezia dove ha estratto originale del Certificato Contestuale degli esecutati (All. 03). - Ha provveduto a contattare per le vie brevi gli esecutati, concordando che il giorno 13-03-17 alle ore 10,00 si sarebbe recato per effettuare presso gli immobili

li oggetto dell'esecuzione il sopralluogo di verifica necessario per conoscere lo stato dei luoghi. Il giorno 13-03-17 alle ore 10.00 ha provveduto ad effettuare il predetto sopralluogo accompagnato dal sig _____, sottoscritto CTU ha potuto prendere visione degli immobili oggetto della presente stima effettuando i rilievi metrici (all. 02) e fotografici (all. 06) e verificandone lo stato di consistenza, vedasi verbale del sopralluogo (All. 02). - L'importo della procedura è pari ad €. 1.291.950,00. Trattasi di fabbricato in Pellestrina sestiere Vianelli, su tre livelli fuori terra, con ingresso esclusivo dal civico 626, scoperto esclusivo e con pertinenze ad uso magazzino - deposito al piano terra. Attualmente, all'Agenzia delle Entrate della Città Metropolitana di Venezia, catasto fabbricati, il bene è allibrato come unica unità immobiliare che corrisponde a quanto è stato legittimato con il condono edilizio prot. n. 17143/00 del 1986 rilasciato il 16/06/1999. Per questo motivo si ritiene di considerare il tutto come unico lotto.

Beni in Venezia (Venezia)
Località/Frazione Pellestria
Sestiere Vianelli 626, Pellestrina Venezia

Lotto: 1 - Unico

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:

Codice fiscale: _____ Residenza: _____
Regime Patrimoniale: separazione dei beni Ulteriori informazioni sul debitore: 2/8

Esecutato/i:

Codice fiscale: _____ Residenza: _____ Regi-
me Patrimoniale: separazione dei beni Ulteriori informazioni sul debitore: 3/8

Esecutato/i:

Codice fiscale: _____ Residenza: _____
Ulteriori informazioni sul debitore: 2/8

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'intero complesso immobiliare è _____ a quasi centrale dell'isola ben servita dai mezzi pubblici nelle immediate vicinanze c'è l'ufficio postale e un grande supermercato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 mt.

Identificativo corpo: Villa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (Venezia) CAP: 30176 frazione:
[REDACTED]

Con sentenza in data 10/05/2012 n. 72/2012 rep. 120 del Tribunale di Venezia viene dichiarato il fallimento dell'impresa dove tra gli altri beni viene inserito anche il presente a garanzia degli importi dovuti.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile:

separato dal 23/06/2 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: 2/8

Eventuali comproprietari:

1 - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile:

separata dal 23/06/2 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: 3/8

Eventuali comproprietari:

1 - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile:

vedovo - Ulteriori informazioni sul debitore: 2/8

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 103, particella 20+452, indirizzo Sestiere 1, piano T-1-2, comune Venezia, sezione censuaria 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 16,5

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Venezia, foglio 103, particella 542, qualità 350, classe 1

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori di cui alle varie concessioni/permessi di costruire non sono ancora stati ancora ultimati, pertanto all'Agenzia delle Entrate risultano essere depositate le vecchia planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Condono Edilizio

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nA°47)

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento volumetrico

Presentazione in data 03/09/1986 al n. di prot. 17143/00

Rilascio in data 01/06/1999 al n. di prot.

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione finalizzata alla realizzazione di due unità residenziali e modifiche interne

Presentazione in data 30/05/2000 al n. di prot. 2000/8924

Rilascio in data 08/11/2006 al n. di prot. 2006/451320

NOTE: i lavori non sono mai stati ultimati

Numero pratica: Permesso di costruire in Variante

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Straordinaria manutenzione per modifiche al distributivo interno

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/09/2007 al n. di prot. 2007/382288

Rilascio in data 14/11/2007 al n. di prot. 2007/472609

NOTE: I lavori non sono mai stati ultimati

Numero pratica: Permesso di costruire in Variante

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria per recupero dell'assetto delle forometrie esterne

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/01/2008 al n. di prot. 2008/40300

Rilascio in data 19/09/2008 al n. di prot. 2008/40300

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di straordinaria manutenzione per realizzazione di nuovo cancello pedonale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/07/2008 al n. di prot. 2008/296978

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 2009/296978

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori di cui ai vari Permessi di Costruire e alle loro Varianti sono ancora in corso di esecuzione, e più precisamente, anche se al piano terra e primo sono stati eseguite quasi tutte le opere previste sono state eseguite delle opere palesemente in difformità anche al regolamento edilizio ora per allora vigente. Se al piano terra sono difformità riconducibili ad una nuova variante in corso d'opera, al piano primo è stato eliminato un muro portante, sostituito nella funzione con una colonna, che di fatto ha modificato la partizione tricellulare caratteristica del fabbricato. Se per le varie modifiche interne si può supporre la predisposizione di una semplice pratica di variante in Sanatoria, per la parziale riconduzione alla caratteristica tricellulare, bisogna ricostruire il muro demolito.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria e parziale ricostruzione

Se per le varie modifiche interne si può supporre la predisposizione di una semplice pratica di variante in Sanatoria, per la parziale riconduzione alla caratteristica tricellulare, bisogna ricostruire il muro demolito. Il Tutto con circa.: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: I lavori non sono mai stati dichiarati ultimati e quindi non è mai stata formalizzata la richiesta di Agibilità/Abitabilità.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R.V. n. 1848 del 23-06-2000
Zona omogenea:	A
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	Edilizia
Estremi delle convenzioni:	560*339 del 08-01-1999
Obblighi derivanti:	a favore del Comune di Venezia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Trattasi di villa fronte laguna in zona semi centrale dell'isola di Pellestria, con accesso esclusivo fronte laguna.

Il corpo di fabbrica è costituito da tre piani fuori terra, con una zona sottotetto. L'intero complesso immobiliare è stato oggetto di vari PdC, ma i lavori non sono mai stati dichiarati finiti, pertanto non c'è il previsto Certificato di agibilità. Al piano terra troverà spazio una unità immobiliare composta da varie stanze da letto, soggiorno cucina e da due bagni, qui i lavori sono stati parzialmente conclusi con varie opere in difformità all'ultimo PdC. Al piano primo si trova l'unica unità immobiliare finita, ma non ancora agibile, anche qui diverse opere sono state eseguite diverse opere in difformità all'ultimo PdC nonché alle norme Urbanistiche. Qui si possono vedere un ampio soggiorno, una grande cucina, camere da letto e due bagni.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Pellestrina sestiere

- Stato Civile: separato dal

23/06/2 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: 2/8

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

100/100 di o- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: - Residenza: Stato Civile: separata del
 23/06/2 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: 3/8

Eventuali comproprietari:

Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

100/100 di
 Cod. Fiscale: Residenza: - Stato Civile: vedovo -
 Ulteriori informazioni sul debitore: 2/8

Eventuali comproprietari:

Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 735,00
 E' posto al piano: terra, primo, secondo e sottotetto
 L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di ristrutturazione.
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60
 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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali, visto che i lavori non sono ancora stati ultimati, in generale in corso d'opera, nei piani terra e sottotetto, mentre al primo piano i lavori sono stati completati.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione principale e magazzino p.t.	sup lorda di pavimento	0	450,00	1,00	450,00	€ 2.700,00
scoperto esclusivo	sup lorda di pavimento	0	285,00	1,00	285,00	€ 270,00
			735,00		735,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (Venezia), Sestiere ... o provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Venezia ai nn. 3299. Trascritto a Venezia il 20/09/2012 ai nn. 18843/2624. Provvedimento emesso da Tribunale di Venezia in data 23/06/2010.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: Sentenza di fallimento; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/05/2012 ai nn. 15278/10896;

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
; Importo ipoteca: € 280.978,84;
Importo capitale: € 280.978,84 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/05/2012 ai nn.
14241/2132
- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
; Importo ipoteca: € 180.000,00;
Importo capitale: € 99.302,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/02/2012 ai nn.
3714/489
- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
; Importo ipoteca: € 70.000,00;
Importo capitale: € 41.101,38 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/01/2012 ai nn.
824/128
- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
; Importo ipoteca: € 50.000,00;
Importo capitale: € 41.184,31 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2011 ai nn.
41555/7929
- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
; Importo ipoteca: € 140.000,00;
Importo capitale: € 121.788,18 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/11/2011 ai nn.
36368/7107
- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Intesa San Paolo-- contro
; Importo ipoteca: € 131.500,00;
Importo capitale: € 127.360,70 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2011 ai nn.
33888/6637
- Ipoteca volontaria annotata contro
; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/03/2007 ai nn. 8866/2013

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro
Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in
data 08/09/2015 ai nn. 25477/17682;
- A favore della massa dei creditori contro
; iscritto/trascritto a Venezia in data 24/04/2012 ai nn. 11660/8299;

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:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio usato è quello del copro unico in quanto il bene è al momento indiviso e quello della superficie lorda di pavimento per la quantità.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia.

8.3.3 Valutazione corpi:

Villa. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione principale e magazzino p.t. scoperto esclusivo	450,00	€ 2.700,00	€ 1.215.000,00
	285,00	€ 270,00	€ 76.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.291.950,00
Valore corpo	€ 1.291.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.291.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa	Abitazione di tipo civile: [A2]	735,00	€ 1.291.950,00	€ 0,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Villa

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Abitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Abitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 0,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.281.950,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Villa
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Villa	0,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

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	1 - Unico
Diritto reale stagito e Quota proprietà	Corpo Villa: 100/100 di - Piena proprietà 100/100 di - Piena proprietà 100/100 di Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Villa: Identificato al catasto Fabbricati : foglio 103, particella 20+452, indirizzo Sestiere Vianelli, 626, piano T-1-2, comune Venezia, sezione censuaria 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 16,5 Identificato al catasto Terreni : sezione censuaria Venezia, foglio 103,

Valore	particella 542, qualità 350, classe 1
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 1.281.950,00€ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 0,00€

Data generazione:
09-04-2017 14:04



L'Esperto alla stima
Arch. Anchise Rocchi



anchise rocchi
architetto

Cannaregio 2978/b
30121 - Venezia
Italia

Tel. e Fax +39 041.717603
Mobile +39 3482600789

email PEC
anchise.rocchi@archiworldpec.it

email
anchiserocchi@gmail.com
anchiserocchi@icloud.com

codice fiscale
RCC.NHS 61S29 L736E

partita iva
03930100276

Iscrizioni:

Ordine degli Architetti
della Provincia di Venezia
n. 1681

Albo dei Collaudatori statici

Albo dei Coordinatori per
La Sicurezza nei cantieri
temporanei e mobili

Iscrizioni agli Albi del
Tribunale Ordinario di Venezia
C.T.U. n. 775
Perito n. 128

Atto integrativo alla Perizia relativa alla E.I. n. 414/2015

Elenco trascrizioni Contro:

ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2007 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 8866 Pubblico ufficiale. [REDACTED] Repertorio 144678/13435 del 12/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in VENEZIA(VE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2008 - Registro Particolare 4266 Registro Generale 7292 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 146309/14698 del 20/02/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VENEZIA(VE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2008 - Registro Particolare 6340 Registro Generale 10347 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 146411/14770 del 17/03/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VENEZIA(VE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2009 - Registro Particolare 4199 Registro Generale 7067 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147673/15657 del 04/03/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VENEZIA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2011 - Registro Particolare 6637 Registro Generale 33888 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 2051/11 del 29/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VENEZIA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare 7107 Registro Generale 36368 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7519/2011 del 31/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VENEZIA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2011 - Registro Particolare 7107 Registro Generale 36368 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7519/2011 del 31/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VENEZIA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2011 - Registro Particolare 7929 Registro Generale 41555 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108564/30270 del 21/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI RICONOSCIMENTO DI DEBITO E COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2012 - Registro Particolare 128 Registro Generale 824 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6797 del 26/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VENEZIA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2012 - Registro Particolare 489 Registro Generale 3714 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 8666 del 29/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VENEZIA(VE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2012 - Registro Particolare 8299 Registro Generale 11660 Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZ.COORTE DI APPELLO VENEZIA Repertorio 78 del 13/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO Immobili siti in VENEZIA(VE)



anchise rocchi
architetto

Cannaregio 2978/b
30121 - Venezia
Italia

Tel. e Fax +39 041.717603
Mobile +39 3482600789

email PEC
anchise.rocchi@archiworldpec.it

email
anchiserocchi@gmail.com
anchiserocchi@icloud.com

codice fiscale
RCC NHS 61S29 L736E

partita iva
03930100270

Iscrizioni:

Ordine degli Architetti
della Provincia di Venezia
n. 1681

Albo dei Collaudatori statici

Albo dei Coordinatori per
La Sicurezza nei cantieri
temporanei e mobili

Iscrizioni agli Albi del
Tribunale Ordinario di Venezia
C.T.U. n. 775
Perito n. 128

ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Registro Particolare 2132 Registro Generale 14241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1060/2012 del 17/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VENEZIA(VE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2012 - Registro Particolare 10896 Registro Generale 15278 Pubblico ufficiale TRIBUNALE C.P. VENEZIA Repertorio 170 del 10/05/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2012 - Registro Particolare 18843 Registro Generale 26424 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 3299 del 23/06/2010. ATTO TRA VIVI - VERB. SEP. CONS. OMOLOG. PORTANTE ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE Immobili siti in VENEZIA(VE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/2015 - Registro Particolare 17682 Registro Generale 25477 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5499/2015 del 14/08/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO Immobili siti in VENEZIA(VE)

Venezia, marzo 2018.

In fede.

Il CTU

Arch. Anchise Rocchi

