
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Red Sea Spv S.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **6/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 8/04/2022 ore 11.10

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - appartamento piano secondo

Esperto alla stima: Alessandro Milner
Codice fiscale: MLNLSN62E26L736S
Studio in: Santa Croce 738B - 30135 VENEZIA
Telefono: 041710004
Fax: 0412031832
Email: studio2555architettura@gmail.com
Pec: alessandro.milner@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: San Polo 1480 - Venezia (VE) - 30125

Descrizione generica: Appartamento piano secondo e magazzino piano terra

Identificativo Lotto: 001 - appartamento piano secondo

Corpo A: San Polo 1480

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 182.732,99; A rogito di Tribunale di Venezia in data 07/09/2015 ai nn. 2428/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/09/2015 ai nn. 25566/4305; Note: Grava su Venezia Sezione VENEZIA sezione urbana VE fg. 13; part. 1284; sub. 12 e su altri immobili

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Tribunale di Treviso in data 26/01/2016 ai nn. 293 in data 09/02/2016 ai nn. 3444/623; Note: Grava su Venezia fg. 12; part. 1284; sub. 12 e su altri immobili

- Pignoramento a favore di Red Sea Spv S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Unep presso Corte d'Appello di Venezia in data 23/12/2020 ai nn. 4830 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/02/2021 ai nn. 4290/3090;

- Descrizione onere: Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter; A rogito di Notaio Francesca Guizzo in data 05/03/2015 ai nn. 20271/4009; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/03/2015 ai nn. 6226/4591;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 664.760,00**

Sommarario

Quesito	Descrizione	Pagina
	Riassunto perizia	2
	Sommario	3
	Quesiti	3
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	6
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	6
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	6
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	7
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	9
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	9
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO	10
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	11
8 bis	CLASSE ENERGETICA	12
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	12
10	ALLEGATI	12
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	13
12	SCHEMA PER ASTA	13

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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;*

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. *nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
 10. *alleghi 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.

Premessa

Il sottoscritto dott. arch. Alessandro Milner, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 2097 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Venezia al n° 455, in data 09/03/2021 con notifica PEC del 10/03/2021, è stato nominato dal G.E., Dott.ssa Gabriella Zanon, quale CTU dei beni appresi all'Esecuzione Immobiliare n° 06/2021. **(ALLEGATO 1)**
In data 06/04/2021 il sottoscritto depositava giuramento di rito. **(ALLEGATO 2).**

BREVE CRONOLOGIA dell'attività svolta:

- In data 10/03/2021 il sottoscritto si recava con il Custode Giudiziario Dott. Comerci presso il bene pignorato (**ALLEGATO 3**)
- In data 17/09/2021 il sottoscritto, avendo difficoltà a reperire documentazione presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, fa istanza di proroga per la consegna dell'elaborato peritale. (**ALLEGATO 4**)

Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione
San Polo 1480

Lotto: 001 - appartamento piano secondo

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (ALLEGATO 5)

Regime Patrimoniale: [REDACTED] (ALLEGATO 5)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento posto in prossimità di Campo San Polo

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: approdo vaporetto 200 m

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Polo 1480

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 1284, subalterno 12, indirizzo Sestiere San Polo n. 1480, piano T-2, comune Venezia, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 132 mq, rendita € 1.090,76 (**ALLEGATI 6, 7 e 8**)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna
 Regularizzabili mediante: Nuova scheda catastale (pratica docfa)
 Docfa comprensivo di oneri di presentazione (€ 50): € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 111/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Asseverazione Edilizia

Per lavori: modifiche interne al distributivo piano secondo

Note: la pratica NON è stata accolta in quanto non è prevista la possibilità di asseverare in area vincolata ed in zona territoriale omogenea "A". (**ALLEGATO 9**)

Si allega l'elenco delle pratiche relative all'intero fabbricato riscontrate dall'archivio del Comune. (**ALLEGATO 10**)

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne.

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria

pratica edilizia in sanatoria comprensiva di diritti di presentazione, sanzione amministrativa e
 parcella professionista: € 2.500,00 + € 1.000,00 per diritti di segreteria

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	DGRV n. 3987 del 09/11/1999 e DGRV n. 2547 del 13/09/2002
Norme tecniche di attuazione:	articolo 5 - Unità edilizie di base residenziali preottocentesche scheda 3 - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B) ALLEGATO 11

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Il bene non risulta essere vincolato ai sensi del Dlgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ALLEGATO 12)

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

Appartamento posto al secondo piano composto da ingresso (ingresso 22 5 mq); camera (10,8 mq); ripostiglio (5,8 mq); corridoio (8,1 mq); pranzo (16,2 mq); cucina (9 mq); bagno (6,1 mq); camera (15,1 mq); camera (9,1 mq); camera (9,2 mq). Al piano terra è presente un piccolo magazzino. (ALLEGATO 13)

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

È posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1480; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato. Durante il sopralluogo non si sono riscontrate tracce d'umidità.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Terrazzo alla veneziana condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: interna condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni:
buone**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie netta di pavimento rilevata con strumentazione digitale durante il sopralluogo.

Successivamente la superficie è stata ragguagliata secondo la norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98
(ALLEGATO 13)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00	€ 5.200,00
		129,00		129,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°-2021

Zona: San Polo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 4400

Valore di mercato max (€/mq): 6000

(ALLEGATO 14)**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/08/1999 al 06/06/2000. 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 Carlo Candiani, in data [REDACTED]

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Paolo Chiaruttini, in data 06/06/2000, ai nn. 21346; trascritto a Venezia, in data 09/06/2000, ai nn. 17915/11959.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), San Polo 1480

STATO IMMOBILE: 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:** 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: Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter; A rogito di Notaio Francesca Guizzo in data 05/03/2015 ai nn. 20271/4009; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/03/2015 ai nn. 6226/4591; **(ALLEGATO 15)**

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 182.732,99; A rogito di Tribunale di Venezia in data 07/09/2015 ai nn. 2428/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/09/2015 ai nn. 25566/4305; Note: Grava su Venezia Sezione VENEZIA sezione urbana VE fg. 13; part. 1284; sub. 12 e su altri immobili

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Tribunale di Treviso in data 26/01/2016 ai nn. 293 in data 09/02/2016 ai nn. 3444/623; Note: Grava su Venezia fg. 12; part. 1284; sub. 12 e su altri immobili

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Red Sea Spv S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Unep presso Corte d'Appello di Venezia in data 23/12/2020 ai nn. 4830 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/02/2021 ai nn. 4290/3090; **(ALLEGATO 16)**

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.3 Misure Penali: Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: Non costituito in condominio

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione alla situazione accertata, in considerazione dello stato di libertà del bene, in rapporto allo stato d'alienabilità dello stesso ai sensi della L. 47/95, la valutazione considera la vetustà del bene, comparandolo ad immobili simili con le medesime caratteristiche distributive e tipologiche, tenendo conto dell'attuale valore di mercato indicato dalle principali organizzazioni del settore (Agenzia del Territorio, Forum sole 24 ore, Fiaip, Nomisma etc.) e dalle agenzie immobiliari della zona. In questa perizia viene usato il metodo estimativo cosiddetto sintetico comparativo, che tiene conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità d'accesso, collegamenti, infrastrutture ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie netta ed altezze di piano rilevate, epoca di costruzione, dotazioni presenti negli scoperti e impianti tecnologici). Valore finale: si specifica che sono applicati dei coefficienti di riduzione del valore iniziale della superficie netta dei vani accessori, tenendo anche conto di quanto indicato dalla Norma UNI 10750, l'allegato C, e dal D.P.R. n° 138/98.

Si allega elaborati grafico di rilievo e comparativa; tabella superfici vani; documentazione fotografica (**ALLEGATI 17, 18 e 19**)

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Ufficio tecnico di Venezia;
Altre fonti di informazione: valori immobiliari dichiarati; siti specializzati.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 670.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	129,00	€ 5.200,00	€ 670.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 670.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 670.800,00
Valore di stima			€ 670.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	129,00	€ 670.800,00	€ 670.800,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

arrotondamento € -2,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.194,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 844,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Altra limitazione	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 2.332,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 664.760,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica: APE 14206-2014 del 28-01-2014 (ALLEGATO 20)**Indice di prestazione energetica: **G**

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: **NON** comodamente divisibile**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 1 PEC TRIBUNALE Nomina 10-03-2021.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 2 Giuramento.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 3 Custode Giudiziale Verbale primo accesso 30-03-202.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 4 Richiesta di proroga consegna elaborato peritale 17-09-2021.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 5 Certificati anagrafe.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 6 Visura catastale Fg. 13 Mapp. 1284 Sub. 12.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 7 Estratto Mappa Fg. 13 Mapp. 1284.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 8 Planimetria catastale Fg. 13 Mapp. 1284 Sub. 12.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 9 Pratica edilizia n° 111-1997.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 10 Pratiche edilizia San Polo 1480 fascicoli.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 11 PRG NTA per la Città Antica.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 12 GIS Soprintendenza.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 13 Scheda superfici vani.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 13 UNI 10750-2015 e DPR 138-1998.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 14 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 15 Certificazione notarile del 10-03-2015 ai nn. 62264591.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 16 Ispezioni ipotecarie.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 17 Elaborato grafico - Comparativa.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 18 Elaborato grafico - Stato di fatto rilevato.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 19 Documentazione fotografica.pdf
-  CTU E.I. 6-2021 ALL. 20 APE 14206-2014 del 28-01-2014.pdf

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 - appartamento piano secondo
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 13, particella 1284, subalterno 12, indirizzo Sestiere San Polo n. 1480, piano T-2, comune Venezia, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 132 mq, rendita € 1.090,76
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 664.750,00

Venezia, 7 aprile 2022

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Milner