

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

con Avv.ti M. Sarasso e S. Convento

Contro:

N° Gen. Rep. **70/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2020 ore 10:15

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare



LOTTO 01 Villa d'epoca (A8)
Mestre, Favorita via Cà Sagredo, 11
Proprietà 1/1 [REDACTED]
Valore Lotto 974.800,00 Euro

LOTTO 02 Casa unifamiliare (A2)
Mestre, Favorita via Cà Sagredo, 11
Proprietà 1/1 [REDACTED]
Valore Lotto 225.000,00 Euro

Esperto alla stima: Arch. Roberto PLATANIA
Ordine Architetti P.P.C. Venezia Albo n. 1483 Sezione "A"
Ministero Interno Elenco esperti prev. incendi n. VE1483A00128
Regione Veneto Elenco collaudatori tecnici n. 1489
Tribunale Venezia Albo CTU n. 404 cat. Industriale
Camera Arbitrale Venezia Elenco Mediatori
Studio: 30172 Venezia Corso del Popolo 227/C – 0415322037
Email: roberto.platania@plataniaarchitetti.it
Pec: roberto.platania@archiworldpec.it

Riassunto perizia

Bene: Via Cà Sagredo, 11 Venezia VE frazione Mestre località Favorita 30174

Descrizione generica: A Venezia VE frazione Mestre località Favorita, in via Cà Sagredo (una tranquilla laterale dell'inizio Terraglio), al n. 11, una zona con molto verde e destinazione urbanistica dedicata prevalentemente a una residenzialità non intensiva. A poche centinaia di metri si trovano tutti i servizi: scuola primaria Fusinato, ufficio postale Mestre6, chiesa S. Maria del Carmelo e attività commerciali varie.

Identificativo Lotto 01 - Villa d'epoca (del 1927)

Corpo Villa d'epoca: via Cà Sagredo, 11 Venezia (VE) 30174 fraz. Mestre loc. Favorita

Quota e tipologia del diritto 1/1 Piena proprietà

Residente

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 60.000; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 16/02/2005 ai nn. 32964/17104; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/02/2005 ai nn. 7514/1771;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Banca Popolare di Sondrio il 26.10.2009 nn. 36734/6750

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 50.000; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 28/02/2007 ai nn. 34627/18436; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/03/2007 ai nn. 11118/2643;

Note: **Annotazione surroga** a favore Banca Popolare di Sondrio il 26.10.2009 nn. 36735/6751

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca spa contro Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 150.000; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 29/10/2008 ai nn. 35753/19387; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/11/2008 ai nn. 40366/8737;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Veneto Banca s.c.p.a. il 14.08.2014 nn. 21480/2831

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 306.000; Importo capitale: € 180.000; A rogito di Notaio Paleari Alberto in data 09/10/2009 ai nn. 72961/24782; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2009 ai nn. 36248/7953

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca s.c.p.a. contro Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 144.000; Importo capitale: € 80.000; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 30/12/2010 ai nn. 36972/20418; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/01/2011 ai nn. 289/75;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Veneto Banca s.c.p.a. il 14.08.2014 nn. 21481/2832

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro Derivante da: Atto giudiziario Rep. 8684/2019 registrato a Venezia in data 02/01/2019 ai nn. 8684/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 08/02/2019 ai nn. 4222/2952;

- **Pignoramento** a favore di contro Derivante da: Atto giudiziario Rep. 345/2019 registrato a Venezia in data 12/12/2018 ai nn. 345/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/09/2019 ai nn. 30795/21348.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 974.800,00**

Identificativo Lotto 02 - Casa unifamiliare (ex casa del custode) via Cà Sagredo, 11**Corpo Casa unifamiliare** (ex casa del custode) via Cà Sagredo, 11 Venezia (VE) 30174

frazione Mestre località Favorita

Quota e tipologia del diritto 1/1 Piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED][REDACTED] Residente a [REDACTED]
[REDACTED]**Gravami e Oneri**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 60.000; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 16/02/2005 ai nn. 32964/17104; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/02/2005 ai nn. 7514/1771;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Banca Popolare di Sondrio il 26.10.2009 nn. 36734/6750

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 50.000; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 28/02/2007 ai nn. 34627/18436; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/03/2007 ai nn. 11118/2643;

Note: **Annotazione surroga** a favore Banca Popolare di Sondrio il 26.10.2009 nn. 36735/6751

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED]
Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 150.000; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 29/10/2008 ai nn. 35753/19387; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/11/2008 ai nn. 40366/8737;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Veneto Banca s.c.p.a. il 14.08.2014 nn. 21480/2831

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 306.000; Importo capitale: € 180.000; A rogito di Notaio Paleari Alberto in data 09/10/2009 ai nn. 72961/24782; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2009 ai nn. 36248/7953

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca s.c.p.a contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 144.000; Importo capitale: € 80.000; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 30/12/2010 ai nn. 36972/20418; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/01/2011 ai nn. 289/75;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Veneto Banca s.c.p.a. il 14.08.2014 nn. 21481/2832

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario Rep. 8684/2019 registrato a Venezia in data 02/01/2019 ai nn. 8684/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 08/02/2019 ai nn. 4222/2952;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario Rep. 345/2019 registrato a Venezia in data 12/12/2018 ai nn. 345/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/09/2019 ai nn. 30795/21348.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato € 225.000,00

di fatto in cui si trova:

Sommario

LOTTO 01_VILLA D'EPOCA VENEZIA FRAZ. MESTRE LOC. FAVORITA, via Cà Sagredo, 11

I° quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	07
II° quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	07
III° quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	07
IV° quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	08
V° quesito - Stato possesso e provenienza	09
VI° quesito - Vincoli e oneri giuridici	09
VII° quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	10
VIII° quesito - Valutazione complessiva dei beni	11
IX° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	12
X° quesito - Allegati	12
XI° quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	12
XII° quesito - Schema identificativo dei beni da porre	12

LOTTO 02_CASA UNIFAMILIARE VENEZIA FRAZ. MESTRE LOC. FAVORITA, via Cà Sagredo, 11

I° quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	14
II° quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	14
III° quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	14
IV° quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	15
V° quesito - Stato possesso e provenienza	17
VI° quesito - Vincoli e oneri giuridici	17
VII° quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	18
VIII° quesito - Valutazione complessiva dei beni	18
IX° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	20
X° quesito - Allegati	20
XI° quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	20
XII° quesito - Schema identificativo dei beni da porre	20

Quesiti

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

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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 attruito.

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.

Premessa

A Venezia VE frazione Mestre località Favorita, in via Cà Sagredo (una tranquilla laterale dell'inizio Terraglio), in zona con molto verde destinata prevalentemente a una residenzialità non intensiva e a poche centinaia di metri da tutti i servizi (scuola primaria Fusinato, ufficio postale Mestre6, chiesa S. Maria del Carmelo e attività commerciali varie), al numero anagrafico 11 è ubicata un'importante villa d'epoca degli inizi 900 [LOTTO 1] di complessivi mq 600 ca. su 3 livelli fuori terra e una cantina seminterrata; la villa è completa di giardino esclusivo di mq 800 ca. che la circonda.

Contigua alla villa, si trova una casa unifamiliare - ex casa del custode - [LOTTO 2] di mq 90 ca. distribuiti su 2 livelli; la casa ha uno scoperto pertinenziale di mq 50 ca.

LOTTO 01_villa d'epoca, assenza di APE Attestazione Prestazione Energetica. Di seguito modalità di regolarizzazione a carico del LOTTO 1.

LOTTO 02_casa unifamiliare (ex casa del custode), assenza di APE Attestazione Prestazione Energetica e assenza di un Titolo edilizio di legittimazione del frazionamento tra la villa padronale (sub 1) e la casa unifamiliare (sub 2); tale divisione tra le due unità immobiliari è costituita quindi, impropriamente, solo a livello catastale e necessita di una legittimazione, esclusivamente derivabile da un Titolo Edilizio. Non essendo stato reperito in atti un Titolo di Abitabilità dovrà essere redatta una SCIA di Agibilità a seguito di Sanatoria. Modalità di regolarizzazione e individuazione dei costi a carico del LOTTO 2 indicati nel capitolo relativo all'edilizia.

Lotto 01 Villa d'epoca A8
Venezia VE via Cà Sagredo, 11
Proprietà 1/1 [REDACTED]
Valore Lotto 974.800,00 Euro
Fg 123 Mapp. 180 sub 1

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

Esecutata: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto è ubicato a Venezia VE frazione Mestre località Favorita, in via Cà Sagredo (una tranquilla laterale dell'inizio Terraglio), all'anagrafico n. 11, in una zona con molto verde e destinazione urbanistica dedicata prevalentemente a una residenzialità non intensiva. A poche centinaia di metri si trovano tutti i servizi: scuola primaria Fusinato, ufficio postale Mestre6, chiesa S. Maria del Carmelo e attività commerciali varie.

Caratteristiche zona: periferica di pregio **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Villa d'epoca via Cà Sagredo, 11.

Villa [A8] Venezia VE 30174 fraz. Mestre loc. Favorita, Via Cà Sagredo, 11

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati:

Venezia Fg. 123, Mapp. 180, sub 1, Via Cà Sagredo, 11, piani S1-T-1°-2°, cat. A8, cl 2, cons. 23 vani, sup. 581 mq, rendita € 6.117,43

Derivante da: Successione legittima di [REDACTED] apertasi in [REDACTED] e con denuncia classificata al n. [REDACTED] alla quale in forza di legge [REDACTED] Variazione

territoriale 25.06.2015 in atti dal 25.01.2016, Foglio 123 deriva da dal Foglio ME/2 del Comune di Venezia, Sezione Mestre L736R.

Confini: Nord, est e ovest lotto mappale 1411; sud via Cà Sagredo

Identificato al catasto Terreni:

Venezia Fg. 123, Mapp. 180, sup. cat. 11 are 80 ca

Derivante da: Successione legittima di [redacted] apertasi in [redacted]
[redacted] con denuncia classificata al n. [redacted]
[redacted] ai nn. 16730/13743) alla quale
in forza di legge [redacted]

Confini: Nord, est e ovest lotto mappale 1411; sud via Cà Sagredo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione in ville [A8]

E' stata riscontrate la seguente irregolarità: assenza d'Attestazione di Prestazione Energetica APE

Regularizzabile mediante: redazione Attestazione di Prestazione Energetica APE

Redazione Attestazione di Prestazione Energetica: € 850,00

Oneri Totali: € 850,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione Villa d'epoca

L'immobile in oggetto è ubicato a Venezia VE frazione Mestre località Favorita, in via Cà Sagredo (una tranquilla laterale dell'inizio Terraglio), in una zona con molto verde destinata prevalentemente a una residenzialità non intensiva e a poche centinaia di metri da tutti i servizi (scuola primaria Fusinato, ufficio postale Mestre6, chiesa S. Maria del Carmelo e attività commerciali varie), all'anagrafico n. 11 è ubicata un'importante villa d'epoca degli inizi 900 [LOTTO 1] di complessivi mq 600 ca. su 3 livelli e una cantina al piano seminterrato; la villa è completa di giardino esclusivo di mq 800 ca. che la circonda.

Si compone:

al piano seminterrato di una cantina (h. 190 sm) ca 30 mq SNP;

al piano terra (+ 60 cm dal piano di campagna) di molteplici spazi per ca 260 mq SNP destinati a soggiorno, cucina, pranzo di altezza interna varia ma comunque molto ampia e 5 accessi al giardino esclusivo (lati nord, sud e ovest); nell'ex volume del camino "larin" il locale caldaia;

al piano 1° in ca 230 mq SNP sono distribuite 7 camere da letto doppie ampie con 3 bagni e una grande terrazza di ca 30 mq SNP;

al piano 2° e ultimo in ca 50 mq SNP, ampio spazio vestibolare e una camera da letto doppia con bagno e ampia soffitta.

Superficie complessiva di circa mq **610,00**

E' posto al piano: S1-T-1°-2°

L'edificio è stato ultimato nel 1927 e ampliato nel 1936

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha varie altezze ampie (medie da 2.90 a 3.50 m.)

L'intero fabbricato è composto da 4 piani complessivi di cui fuori terra 3 e di cui interrati 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali della villa d'epoca sono ottime.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Villa d'epoca con giardino esclusivo e completa di cantina, terrazza e soffitta.	sup lorda di pavimento	0	610,00	1,00	610,00	€ 1.600,00
			610,00		610,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2019 Zona: Mestre Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: villa

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.500 Valore di mercato max (€/mq): 1.900

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: Successione legittima di [redacted] apertasi in [redacted] con denuncia classificata al [redacted] e trascritta a [redacted], alla quale in forza di legge [redacted] dal 31/10/1980 a oggi (attuale proprietaria)

. In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 28/10/1981, ai nn. 16730/13743.

Identificativo corpo: Villa d'epoca via Cà Sagredo, 11
Abitazione in ville [A8] sito in Venezia (VE), Via Cà Sagredo, 11
 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 60.000 ; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 16/02/2005 ai nn. 32964/17104; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/02/2005 ai nn. 7514/1771 ;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Banca Popolare di Sondrio in data 26.10.2009 nn. 36734/6750

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 50.000 ; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 28/02/2007 ai nn. 34627/18436; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/03/2007 ai nn. 11118/2643 ;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Banca Popolare di Sondrio in data 26.10.2009 nn. 36735/6751

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 150.000 ; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 29/10/2008 ai nn. 35753/19387; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/11/2008 ai nn. 40366/8737 ;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Veneto Banca s.c.p.a. in data 14.08.2014 nn. 21480/2831 - Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 306.000; Importo capitale: € 180.000 ; A rogito di Notaio Paleari Alberto in data 09/10/2009 ai nn. 72961/24782; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2009 ai nn. 36248/7953

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca s.c.p.a contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 144.000; Importo capitale: € 80.000 ; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 30/12/2010 ai nn. 36972/20418; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/01/2011 ai nn. 289/75 ;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Veneto Banca s.c.p.a. in data 14.08.2014 nn. 21481/2832

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario Rep. 8684/2019 registrato a Venezia in data 02/01/2019 ai nn. 8684/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 08/02/2019 ai nn. 4222/2952;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario Rep. 345/2019 registrato a Venezia in data 12/12/2018 ai nn. 345/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/09/2019 ai nn. 30795/21348;

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:

Nessun condominio

VISITABILITA' dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di Comune di Venezia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate
 Agenzie immobiliari;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): E/mq 1.500 ÷ 1.900 stato conservativo OTTIMO
 Provincia: VENEZIA, Comune: Venezia, Fascia/zona: suburbana/MESTRE, Codice di zona catastale: E24, Microzona catastale n.: 3, Tipologia prevalente: Ville e villini, Destinazione: Residenziale.

8.3 Valutazione corpi:**Villa d'epoca via Cà Sagredo, 11. Abitazione in ville [A8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 976.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villa d'epoca con giardino esclusivo e completa di cantina, terrazza e soffitta.	610,00	€ 1.600,00	€ 976.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 976.000,00
Valore Corpo	€ 976.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 976.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 976.000,00
Valore di stima	€ 976.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa d'epoca via Cà Sagredo, 11	Abitazione in ville [A8]	610,00	€ 976.000,00	€ 976.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 850,00
Arrotondamenti	€ -175,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Villa d'epoca via Cà Sagredo, 11

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 763,00**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 974.800,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Villa d'epoca via Cà Sagredo, 11**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

01_SERVIZI DEMOGRAFICI/ANAGRAFE E STATO CIVILE_certificati

02_AGENZIA ENTRATE_Ufficio Pubblicità Conservatoria Immobiliare formalità

03_RILIEVO_Villa d'epoca padronale_LOTTO 01 verifica corrispondenza stato di fatto e titoli edilizi

04_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_LOTTO 01

05_CATASTO_LOTTO 01 Estratto Mappa, schede planimetriche, visure e visure storiche;

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro secondo il Testo Unico 26.04.1986 n.131 e s.m. e i. persone fisiche.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Villa d'epoca
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Villa d'epoca via Cà Sagredo, 11: 1/1 di

	██████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Villa d'epoca via Cà Sagredo, 11: Fabbricati: Fg 123, Mapp 180, sub 1, Via Cà Sagredo, 11, P S1-T-1°-2°, Comune Venezia, cat A8, cl 2, cons 23 vani, sup 581 mq, rc € 6.117,43 Terreni : Fg 123, Mapp 180, sup cat. 11 are 80 ca
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 974.800,00 €

Lotto 02 Casa unifamiliare (ex casa del custode) A2
Venezia VE via Cà Sagredo, 11
Proprietà 1/1 [REDACTED]
Valore Lotto 225.000,00 Euro
Fg 123 Mapp. 180 sub 2

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:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto è ubicato a Venezia VE frazione Mestre località Favorita, in via Cà Sagredo (tranquilla laterale dell'inizio Terraglio), al n. 11, in una zona con molto verde e destinazione urbanistica dedicata prevalentemente a una residenzialità non intensiva. A poche centinaia di metri si trovano tutti i servizi: scuola primaria Fusinato, ufficio postale Mestre6, chiesa S. Maria del Carmelo e attività commerciali varie.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Identificativo corpo: Casa unifamiliare via Cà Sagredo, 11.

Abitazione di tipo civile [A2] Venezia Mestre loc. Favorita, V Cà Sagredo, 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 123, Mapp. 180, sub 2, Via Cà Sagredo, 11, piano PT-1°, Comune Venezia, cat A2, cl 2, cons. 4 vani, sup. 92 mq, rc € 431,14

Derivante da: Successione legittima di [REDACTED] apertasi in [REDACTED] con denuncia classificata al n. [REDACTED] alla quale in forza di legge e [REDACTED] Variazione territoriale 25.06.2015 in atti dal 25.01.2016, Foglio 123 deriva da dal Foglio ME/2 del Comune di Venezia, Sezione Mestre L736R.

Confini: Nord, est e ovest lotto mappale 1411; sud via Cà Sagredo

Identificato al catasto Terreni:

Fg. 123, Mapp. 180, qualità Ente Urbano, superficie catastale 11 are 80 ca

Derivante da: Successione legittima di [REDAZIONE] apertasi in [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] con denuncia classificata al n. [REDAZIONE]
 [REDAZIONE] alla quale
 in forza di legge è [REDAZIONE]
 Confini: Nord, est e ovest lotto mappale 1411; sud via Cà Sagredo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 2198/1990 fascicolo 1990.XII/2/2.2198**

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Restauro conservativo con modifiche interne nel corpo di fabbrica a nord-est del complesso residenziale

Oggetto: Straordinaria Manutenzione

Presentazione in data 23/02/1990 al n. di prot. 2198/1990

Rilascio in data 08/01/1992 al n. di prot. 2198/1990

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Assenza di Titolo edilizio di legittimazione del frazionamento tra la villa padronale e l'ex casa del custode; tale frazionamento delle due unità immobiliari è costituito quindi, impropriamente, solo a livello catastale. -

Assenza di Titolo d'Agibilità dei locali avendo l'Autorizzazione Edilizia del 1990 per straordinaria manutenzione cambiato i requisiti igienico-sanitari dell'ex alloggio del custode. - Bagno al piano 1° non autorizzato in A.E. 2198/1990

Regolarizzabili mediante: PdC Permesso di Costruire in sanatoria

- Istanza Permesso in Sanatoria art. 37 DPR 380/2001: _____ € 500,00

- Redazione Permesso di Costruire in Sanatoria: _____ €

4.700,00

SCIA Certificazione Agibilità per i nuovi requisiti igienico-sanitari a seguito intervento relativo all'Autorizzazione del 1990 _____ € 3.850,00

Oneri Sanatoria art. 37 DPR 380/2001 (salvo diversa valutazione dell'Amministrazione in base al progetto da redigere) da 516 Euro a 5.164 Euro a discrezione dell'Amministrazione in base anche al nuovo valore catastale dell'immobile.: _____ € 516,00

Oneri Totali: € 9.566,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza Attestazione Prestazione Energetica regolarizzabile mediante redazione e deposito APE

Redazione e deposito APE _____ € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il frazionamento indicato in planimetria catastale tra la villa padronale (sub 1) e la casa unifamiliare ex casa del

custode (sub 2), contrasta con l'assenza di un Titolo edilizio di legittimazione del frazionamento; tale divisione tra le due unità immobiliari è costituito quindi, impropriamente, solo a livello catastale e necessita di una legittimazione esclusivamente derivabile da una Sanatoria. Inoltre il bagno al piano 1° costituisce abuso edilizio.

Descrizione abitazione di tipo civile A2 Casa unifamiliare (ex casa del custode)

L'immobile in oggetto è ubicato a Venezia VE frazione Mestre località Favorita, in via Cà Sagredo (tranquilla laterale dell'inizio Terraglio), in una zona con molto verde destinata prevalentemente a una residenzialità non intensiva e a poche centinaia di metri da tutti i servizi (scuola primaria Fusinato, ufficio postale Mestre6, chiesa S. Maria del Carmelo e attività commerciali varie), all'anagrafico n. 11 è ubicata l'ex casa del custode della villa d'epoca **LOTTO 02** di complessivi mq 90 ca. su 2 livelli completa di scoperto esclusivo di mq 50 ca. attorno all'abitazione (lati nord, est e sud); lo scoperto pertinenziale è accessibile a nord dalla portafinestra della cucina e a sud da quelle del soggiorno.

Il frazionamento indicato in planimetria catastale contrasta con l'assenza di un Titolo edilizio di legittimazione la divisione tra la villa padronale e l'ex casa del custode; tale frazionamento delle due unità immobiliari (villa e casa unifamiliare) è costituito quindi, impropriamente, solo a livello catastale e necessita di una legittimazione esclusivamente derivabile da un Titolo Edilizio di Sanatoria a cui seguirà la SCIA Abitabilità/Agibilità non reperita in atti.

L'abitazione si compone:

- al piano terra (+ 20 cm dal piano di campagna) degli spazi per ca 40 mq SNP di altezza 2,50 m destinati a soggiorno, cucina, con bagno;
- al piano 1° è collocata una camera da letto doppia di ca 16 mq SNP con balconcino e completa di ripostigli e un bagno (non autorizzato perchè in assenza di requisiti igienico-sanitari come evidenziato in occasione dell'Autorizzazione Edilizia n. 2198 rilasciata 08.01.1992);

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: PT-1°

L'edificio è stato costruito nel: 1927 e sopraelevata di 1 piano nel 1932

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 al P.T. e 2,80 (medi) al P 1°

L'intero fabbricato è composto da 2 piani complessivi di cui fuori terra 2 e interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali della casa unifamiliare sono ottime.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Casa unifamiliare (ex casa del custode) su 2 livelli con scoperto esclusivo	sup lorda di pavimento	0	100,00	1,00	100,00	€ 2.350,00
			100,00		100,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo: 1°-2019 Zona: Mestre

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: villa Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo Valore di mercato min (€/mq): 1.500 Valore di mercato max (€/mq): 1.900

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: Successione legittima di [redacted] apertasi in [redacted] con denuncia classificata di [redacted] alla quale in forza di legge è [redacted] dal 31/10/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 28/10/1981, ai nn. 16730/13743.

Identificativo corpo: Casa unifamiliare (ex casa del custode) via Cà Sagredo, 11
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Via Cà Sagredo, 11
 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 60.000 ; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 16/02/2005 ai nn. 32964/17104; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/02/2005 ai nn. 7514/1771 ;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Banca Popolare di Sondrio in data 26.10.2009 nn. 36734/6750

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 50.000 ; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 28/02/2007 ai nn. 34627/18436; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/03/2007 ai nn. 11118/2643 ;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Banca Popolare di Sondrio in data 26.10.2009 nn. 36735/6751

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca spa contro [redacted] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 150.000 ; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 29/10/2008 ai nn. 35753/19387; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/11/2008 ai nn. 40366/8737 ;

Note: **Annotazione surroga** a favore di Veneto Banca s.c.p.a. in data 14.08.2014 nn. 21480/2831

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a.

contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 306.000; Importo capitale: € 180.000 ; A rogito di Notaio Paleari Alberto in data 09/10/2009 ai nn. 72961/24782; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/10/2009 ai nn. 36248/7953

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca s.c.p.a contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 144.000; Importo capitale: € 80.000 ; A rogito di Notaio Callegaro Roberto in data 30/12/2010 ai nn. 36972/20418; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/01/2011 ai nn. 289/75 ;
Note: **Annotazione surroga** a favore di Veneto Banca s.c.p.a. in data 14.08.2014 nn. 21481/2832

6.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario Rep. 8684/2019 registrato a Venezia in data 02/01/2019 ai nn. 8684/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 08/02/2019 ai nn. 4222/2952;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario Rep. 345/2019 registrato a Venezia in data 12/12/2018 ai nn. 345/2019 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/09/2019 ai nn. 30795/21348;

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: Nessun condominio VISITABILITA' dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 **Criterio di stima:**

Comparativi parametrici

8.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate

Agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): E/mq 1.500 ÷ 1.900 stato conservativo OTTIMO Provincia: VENEZIA, Comune: Venezia, Fascia/zona:

suburbana/MESTRE, Codice di zona catastale: E24, Microzona catastale n.: 3,

Tipologia prevalente: Ville e villini, Destinazione: Residenziale.

8.3 Valutazione corpi:**Casa unifamiliare (ex casa del custode) via Cà Sagredo, 11. Ab. di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 235.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Casa unifamiliare (ex casa del custode) su 2 livelli con scoperto esclusivo	100,00	€ 2.350,00	€ 235.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 235.000,00
Valore Corpo	€ 235.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 235.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 235.000,00
Valore di stima	€ 235.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa unifamiliare (ex casa del custode) via Cà Sagredo, 11	Abitazione di tipo civile [A2]	100,00	€ 235.000,00	€ 235.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.816,00

Arrotondamenti € -9,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Casa unifamiliare (ex casa del custode) via Cà Sagredo, 11

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

Totale costi di cancellazione: € 763,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **225.000,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Casa unifamiliare (ex casa del custode) via Cà Sagredo, 11**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

01_SERVIZI DEMOGRAFICI/ANAGRAFE E STATO CIVILE_certificati

02_AGENZIA ENTRATE_Ufficio Pubblicità Conservatoria Immobiliare formalità

06_RILIEVO_Casa unifamiliare (ex casa custode)_LOTTO 02 verifica corrispondenza stato di fatto e titoli edilizi

07_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_LOTTO 02

08_CATASTO_LOTTO 02 Estratto Mappa, schede planimetriche, visure e visure storiche;

09_EDILIZIA PRIVATA_LOTTO 02 atti legittimanti

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro secondo il Testo Unico 26.04.1986 n.131 e s.m. e i. persone fisiche.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	02 - Casa unifamiliare (ex casa del custode)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Casa unifamiliare (ex casa del custode) via Cà Sagredo, 11: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Casa unifamiliare (ex casa del custode) via Cà Sagredo, 11: Fabbricati: Fg. 123, Mapp. 180, sub 2, Via Cà Sagredo, 11, PT-1°, Comune Venezia, cat. A2, cl 2, cons 4 vani, sup 92 mq, rc € 431,14 Terreni : sezione censuaria Venezia, Fg. 123, Mapp. 180, qualità Ente Urbano, sup. cat. 11 are 80 ca
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello

	stato di fatto in cui si trova: 225.000,00 €
--	---

Data generazione:
05-02-2020 14:02

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Platania