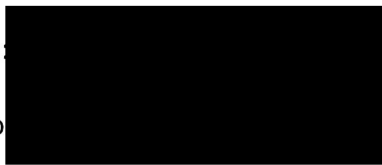

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro



N° Gen. Rep. **129/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

Custode Giudiziario: **Claudia Morosin**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 - appartamento sub.5,
Lotto 2 - appartamento sub.6,
Lotto 3 - dependance e magazzino

Esperto alla stima: arch. Andrea Venturini
Codice fiscale: VNTNDR65H16L736R
Studio in: Cannaregio 3381 - 30121 Venezia
Telefono: 041721703
Fax: 041721703
Email: andrea@studioventurini.net
Pec: info@pec.studioventurini.net

Riassunto Perizia

Bene: via Malamocco - via della Droma - Lido di Venezia - Alberoni - Venezia (VE) - 30126

Descrizione generica: Trattasi di due abitazioni civili e magazzini e locali di deposito

Identificativo Lotto: 1 - appartamento sub.5

Corpo appartamento sub.5: Venezia (VE) CAP: 30126 frazione: Lido di Venezia - Alberoni, via Malamocco - via della Droma

Quota e tipologia del diritto

3/6 di l.

1/6

stat

1/6

civi:

3/6

Gravami e Oneri

- ipoteca volontaria attiva a favore di

- ipoteca legale attiva a favore

- ipoteca legale attiva a favore

- ipoteca giudiziale attiva a favore

- ipoteca legale attiva a
vantaggio di ruolo (art. 2795 c.c.)

- ipoteca giudiziale attiva a favore

- pignoramento a favore di

Valore lotto:

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

€.165.000,00

Identificativo Lotto: 3 - dependance e magazzino

Corpo dependance e magazzino: Venezia (VE) CAP: 30126 frazione: Lido di Venezia - Alberoni, via Malamocco - via della Droma

Quota e tipologia del diritto

3/6 di

1/6 di lotto
stato

1/6 di G.

3/6 di



1/6 d

ta

Gravami e Oneri

- ipoteca volontaria attiva a



- ipoteca legale attiva a favore

(
r
de

- ipoteca legale attiva a favore

- ipoteca giudiziale attiva a favore

- pignoramento a favore a



Valore lotto:

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

€151.500,00

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

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
 - 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. 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 staggiato
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione **Lido di Venezia - Alberoni**
via Malamocco - via della Droma
Lotto: 1 - appartamento sub.5

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

Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un immobile costituito da due unità ad uso abitativo ed alcuni locali indipendenti ad uso magazzino, anche se in realtà viene utilizzata come villino autonomo dotato di alcuni locali esterni a servizio del fabbricato principale e della piscina, collocata sulla parte sud del lotto. L'immobile prospetta da tre lati su altra proprietà, mentre l'affaccio principale è rivolto a nord verso un piccolo spazio pubblico che si affaccia sulla laguna. E' inoltre posto a poca distanza dalla via Malamocco, direttrice di collegamento verso il centro dell'isola del Lido da un lato e verso l'approdo del servizio di trasporto pubblico su ferry boat verso l'isola di Pellestrina dall'altro. Come detto precedentemente, l'unità è sostanzialmente unica, anche se sotto il profilo catastale si presenta come un'unità residenziale a piano terra, dotata di piccolo magazzino esterno, un'unità posta al primo piano con accesso sia dallo scoperto esterno che dal soggiorno dell'unità sopra descritta, e due locali "pluriuso"/magazzini, indipendenti dall'edificio principale. Completano il lotto un'ampia zona scoperta, in parte comune alle due unità abitative ed in parte di proprietà esclusiva dell'unità non abitativa, ed una piscina scoperta posta nella parte di fondo del lotto. L'immobile, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, si trova in una zona individuata come B1 - novecentesca non di pregio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: golf club Venezia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: linea di trasporto pubblico ACTV, linea A e N dire mt. 340, linea di trasporto pubblico ACTV, linea A e N, dir mt. 300

Identificativo corpo: appartamento sub.5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30126 frazione: Lido di Venezia - Alberoni, via Malamocco - via della Droma

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

..... c.f.

..... da proprietà per 1/6 e proprietà per 3/6, foglio 47, particella 90, subalterno 5, indirizzo Via Malamocco, piano Terra, comune Venezia, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 118, rendita € €. 854,99

Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016, proveniente dal Comune di Venezia, sezione Venezia L736Q. Classamento del 03.12.1999 in atti dal 06.12.1999 classamento art.14, comma 13 Legge 449/97 (n.DI5002.229/1999); Variazione del 03.08.1993 in atti dal 12.10.1999 divisione, fusione, variazione dello scoperto (n.9551.1/1993); Variazione del 13.12.1991 in atti dal 12.10.1999 ampliamento, frazionamento, variazione dello scoperto (n.2020.1/1991); Variazione del 26.09.1986 in atti dal 12.10.1999 frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni (n.12149.1/1986) ex sub.3 e 4.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 41527/676

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di villino al Lido di Venezia - località Alberoni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1965 al n. di prot. 41527

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: trattasi del progetto di costruzione di un villino al lido di Venezia, località Alberoni, la cui autorizzazione è stata respinta dalla Commissione Edilizia in quanto redatto in contrasto con l'art.13 delle norme del P.R.G. di Venezia (insufficiente distanza dai confini e mancanza di una camera da mq. 18 e cucina di superficie inferiore a mq. 9,00)

Numero pratica: 698/68

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera per costruzione villino al Lido di Venezia, località Alberoni

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/1968 al n. di prot. 43720

Rilascio in data 16/09/1969 al n. di prot. 43720

Numero pratica: 767/67

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di villino al Lido di Venezia - località Alberoni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/09/1967 al n. di prot. 54229

Rilascio in data 27/06/1968 al n. di prot.

Numero pratica: 20352/0/V

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47)

Per lavori: Sanatoria per difformità interne ed esterne e realizzazione di locali adibiti a servizio

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 01/10/1986 al n. di prot. 54965

Rilascio in data 22/12/2009 al n. di prot. 2009/540020

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
---	------------------------------

In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia n° 128 del 10.10.2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art.15 della L.R. 11/2004 sul BURV n°105/2014
Zona omogenea:	B1 novecentesca non di pregio
Norme tecniche di attuazione:	art.46,47 e 49 delle N.T.A. Il mappale 90 viene individuato nella zona "G - residenza" come "edifici residenziali e pertinenze", ed è interessato da vincolo di Beni Paesaggistici - 300 m dalla linea di battigia (D.Lgs n°42/2004, art.142, comma 1, lettera A)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut minima 400 mq., massima 800 mq.; Uf 0,7 mq/mq (2,1 mc/mq)
Altezza massima ammessa:	10,5
Volume massimo ammesso:	1019,21 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	414,00 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La residua potenzialità edificatoria è in comune con l'unità identificata al sub.6. Si tratta di valori virtuali, desunti dalla dimensione del lotto e del fabbricato costruito, da verificare soprattutto in relazione alle distanze dai confini e dagli altri edifici circostanti.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto appartamento sub.5

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di una villetta indipendente, benchè catastalmente si tratti di più unità. L'unità è stata realizzata a partire dal 1968 e, in linea generale, ha subito esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria nel corso degli anni, quindi si tratta di un immobile che necessiterebbe di lavori di manutenzione più ampi ed approfonditi. L'accesso avviene da Strada Nova, una laterale di Via della Droma, attraverso un piccolo scoperto comune anche all'unità posta al primo piano ed identificata dal sub.6. L'unità si sviluppa al piano terra, ed è costituita da un ampio portico posizionato davanti al locale soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno a cui si accede da un piccolo locale di disbrigo. A piano terra, con accesso anche dal soggiorno, è posizionato il vano scala di collegamento con il primo piano, identificato da altro subalterno. Completano le dotazioni dell'unità un altro portico, di dimensioni più ridotte e posto davanti ad una delle camere da letto, la proprietà dello scoperto esterno come già detto, ed un magazzino per il ricovero di attrezzi ed arredi a servizio dello scoperto e della piscina. L'unità immobiliare presenta caratteristiche di finitura mediocri, con discreto orientamento ed illuminazione naturale.

1. Quota e tipologia del diritto

3/6

ci

1/6 di

stato

1/6 di

ci

3/6 di

ci

1/6 di

Superficie complessiva di circa mq **149,32**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: non specificato

ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui n° 2 fuori terra e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: come detto in precedenza, l'unità immobiliare è attualmente utilizzata come abitazione per le vacanze da parte dei debitori esegutati. Il livello delle finiture e le condizioni interne si possono considerare nel complesso mediocri, in considerazione della vetustà degli interventi di manutenzione. Anche sotto il profilo impiantistico si può confermare la valutazione per l'immobile nel suo complesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **legno**

condizioni: **non verificabile**

Solai
 tipologia: **legno**
 condizioni: **impossibile da verificare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
 tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **legno e metallo**
 apertura: **manuale**
 condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni
 tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **legno e vetro**
 protezione: **scuretti**
 materiale protezione: **legno**
 condizioni: **sufficienti**

Infissi interni
 tipologia: **a battente**
 materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **scarse**

Manto di copertura
 materiale: **tegole in cotto**
 coibentazione: **impossibile da verificare**
 condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna
 materiale: **quadroni in pietra e prato**
 condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna
 materiale: **mattonelle di cotto lucidate**
 condizioni: **sufficienti**

Plafoni
 materiale: **travi in legno a vista**
 condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico
 tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **impossibile da verificare**
 conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Gas
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **impossibile da verificare**
 condizioni: **impossibile da verificare**
 conformità: **sprovvisto del certificato di conformità**

Idrico
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **impossibile da verificare**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	96,17	1,00	96,17	€ 2.200,00
portico	sup lorda di pavimento	0	41,92	0,35	14,67	€ 2.200,00
magazzino	sup lorda di pavimento	0	11,23	0,20	2,25	€ 2.200,00
			149,32		113,09	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: Venezia suburbana/Lido-Malamaocco-Alberoni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.300,00

Accessori:

appartamento sub.5

Posto al piano terra

1. area scoperta/giardino
comuneSviluppa una superficie complessiva di 286,15 mq
Valore a corpo: € 15.000**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: _____ a _____ per la quota di ½;
 P. _____ at _____ per la quota di ½: **proprietari ante ventennio al**
27/12/1973, in forza di atto di compravendita a rogito di notaio _____ a, in data
 16/02/1973 ai _____ trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia, in d: _____, ai nn.

Titolare/Proprietario: N

Titolare/Proprietario: 1

Titolare/Proprietario:

Identificativo corpo: appartamento sub.5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via Malamocco - via della Droma **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

- ipoteca legale attiva

- ipoteca legale attiva a f

- ipoteca giudiziale

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: non specificato
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non accessibile
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
 Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 15733 e del D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 1° semestre 2020 compresa tra €. 2.700,00/mq ed €. 3.300,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili o ville e villini in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni e ville in stabili di prima fascia sono compresi tra un valore minimo di €. 2.515,81/mq., un valore medio di €. 2.887,57/mq. ed un valore massimo di €. 3.259,33/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): rispetto ai valori indicati dai vari osservatori, anche andando a comparare il valore di immobili nella medesima zona e con caratteristiche simili, per l'immobile oggetto di stima si può considerare un valore unitario pari ad €. 2.200,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

appartamento sub.5. abitazione di tipo civile [A2] con annesso area scoperta/giardino comune
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 248.798,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	96,17	€ 2.200,00	€ 211.574,00
portico	14,67	€ 2.200,00	€ 32.274,00
magazzino	2,25	€ 2.200,00	€ 4.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 248.798,00
Valore corpo	€ 248.798,00
Valore accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 263.798,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 263.798,00
Valore di stima	€ 263.798,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento sub.5	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area scoperta/giardino comune	113,09	€ 263.798,00	€ 263.798,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

appartamento sub.5

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 2.686,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 885,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 537,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 4.437,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 259.000,00
---	--------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: appartamento sub.5

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione

Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
appartamento sub.5	259.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALL.1-CERTIFICATO CODICE FISCAL
 ALL.2-CERTIFICATO CODICE FISCALE
 ALL.3-CERTIFICATO CODICE FISCAI
 ALL.4-CERTIFICATO CODICE FISCALE
 ALL.5-CERTIFICATO NASCIT/
 ALL.6-CERTIFICATO NASCIT
 ALL.7-CERTIFICATO NASCIT,
 ALL.8-CERTIFICATO NASCIT.
 ALL.9-CERTIFICATO RESIDENZA
 ALL.10-CERTIFICATO RESIDENZ-
 ALL.11- CERTIFICATO RESIDENZ-
 ALL.12- CERTIFICATO RESIDENZA
 ALL.13-CERTIFICATO MATRIMONIC
 ALL.14-CERTIFICATO MATRIMONIO
 ALL.15-CERTIFICATO CONTESTUAL
 ALL.16-PLANIMETRIA CATASTALE SUB.5
 ALL.17-PLANIMETRIA CATASTALE SUB.6
 ALL.18-PLANIMETRIA CATASTALE SUB.9
 ALL.19-VISURA CATASTALE SUB.5
 ALL.20-VISURA CATASTALE SUB.6
 ALL.21-VISURA CATASTALE SUB.9
 ALL.22-CONCESSIONE IN SANATORIA 20352/0/V
 ALL.23-ISPEZIONI IPOTECARIE
 ALL.24-CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
 ALL.25-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 ALL.26-ATTO DI DONAZIONE
 ALL.27-ATTO DI CESSIONE QUOTE
 ALL.28-COPIA GIURAMENTO
 ALL.29-COPIA RICHIESTA APE REGIONE VENETO

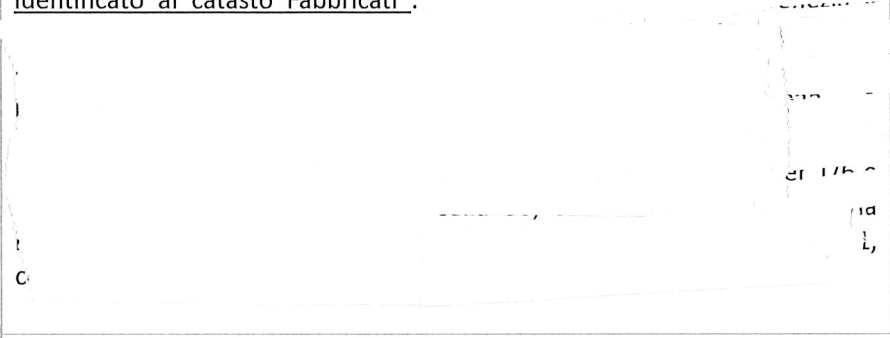
Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - appartamento sub.5
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo appartamento sub.5: 3/6 c – usufrutto; 1/6 di ii - nuda proprietà; 1/6 di - nuda proprietà; 3/6 d i - piena proprietà; 1/6 di nuda proprietà
Identificativo catastale	Corpo appartamento sub.5: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> 
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 259.000,00

Lotto: 2 - appartamento sub.6

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

Esecutati:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un immobile costituito da due unità ad uso abitativo ed alcuni locali indipendenti ad uso magazzino, anche se in realtà viene utilizzata come villino autonomo dotato di alcuni locali esterni a servizio del fabbricato principale e della piscina, collocata sulla parte sud del lotto. L'immobile prospetta da tre lati su altra proprietà, mentre l'affaccio principale è rivolto a nord verso un piccolo spazio pubblico che si affaccia sulla laguna. E' inoltre posto a poca distanza dalla via Malamocco, direttrice di collegamento verso il centro dell'isola del Lido da un lato e verso l'approdo del servizio di trasporto pubblico su ferry boat verso l'isola di Pellestrina dall'altro. Come detto precedentemente, l'unità è sostanzialmente unica, anche se sotto il profilo catastale si presenta come un'unità residenziale a piano terra, dotata di piccolo magazzino esterno, un'unità posta al primo piano con accesso sia dallo scoperto esterno che dal soggiorno dell'unità sopra descritta, e due locali "pluriuso"/magazzini, indipendenti dall'edificio principale. Completano il lotto un'ampia zona scoperta, in parte comune alle due unità abitative ed in parte di proprietà esclusiva dell'unità non abitativa, ed una piscina scoperta posta nella parte di fondo del lotto. L'immobile, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, si trova in una zona individuata come B1 - novecentesca non di pregio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: golf club Venezia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: linea di trasporto pubblico ACTV, linea A e N dire mt. 340, linea di trasporto pubblico ACTV, linea A e N, dir mt. 300

Identificativo corpo: appartamento sub.6.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30126 frazione: Lido di Venezia - Alberoni, via Malamocco - via della Droma

Quota e tipologia del diritto

3/6 di

1/6 di

1/6 c

3/6 c

1/6 c

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: M...

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016, proveniente dal Comune di Venezia, sezione Venezia L736Q. Classamento del 03.12.1999 in atti dal 06.12.1999 classamento art.14, comma 13 Legge 449/97 (n.DI5002.229/1999); Variazione del 03.08.1993 in atti dal 12.10.1999 divisione, fusione, variazione dello scoperto (n.9551.1/1993); Variazione del 13.12.1991 in atti dal 12.10.1999 ampliamento, frazionamento, variazione dello scoperto (n.2020.1/1991); Variazione del 26.09.1986 in atti dal 12.10.1999 frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni (n.12149.1/1986) ex sub.3 e 4.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità, ad eccezione di quanto riportato nelle note successive

note: nella planimetria catastale depositata in atti è indicata la cucina che, in realtà, è una quarta camera da letto. Trattandosi di un'unità indipendente la cucina dovrà essere ripristinata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 41527/676

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di villino al Lido di Venezia - località Alberoni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1965 al n. di prot. 41527

NOTE: trattasi del progetto di costruzione di un villino al Lido di Venezia, località Alberoni, la cui autorizzazione è stata negata dalla Commissione Edilizia in quanto il progetto era stato redatto in contrasto con l'art.13 del P.R.G. di Venezia (insufficiente distanza dai confini, mancanza di una

camera da mq. 18,00 e cucina di superficie inferiore a mq. 9,00)

Numero pratica: 698/68

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera per costruzione villino al Lido di Venezia, località Alberoni

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/1968 al n. di prot. 43720

Rilascio in data 16/09/1969 al n. di prot. 43720

Numero pratica: 767/67

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di villino al Lido di Venezia - località Alberoni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/09/1967 al n. di prot. 54229

Rilascio in data 27/06/1968 al n. di prot.

Numero pratica: 20352/0/0

Intestazione

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

Per lavori: Sanatoria per difformità interne ed esterne e realizzazione di locali adibiti a servizio

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 01/10/1986 al n. di prot. 54965

Rilascio in data 22/12/2009 al n. di prot. 2009/540020

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pur in presenza di un duplice accesso all'unità posta al primo piano, che rende le due unità di fatto un unico villino, la situazione appare regolare dal punto di vista edilizio, ad eccezione della presenza di una camera da letto in luogo della cucina. Pertanto si dovrà procedere con il ripristino della cucina ove originariamente prevista.

Regolarizzabili mediante: opere di ripristino cucina in luogo della camera da letto

interventi di ripristino della cucina al piano 1°(stima di massima): € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia n° 128 del 10.10.2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art.15 della L.R. 11/2004 sul BURV n°105/2014
Zona omogenea:	B1 novecentesca non di pregio
Norme tecniche di attuazione:	art.46,47 e 49 delle N.T.A. Il mappale 90 viene individuato nella zona "G - residenza" come "edifici residenziali e pertinenze", ed è

	interessato da vincolo di Beni Paesaggistici - 300 m dalla linea di battigia (D.Lgs n°42/2004, art.142, comma 1, lettera A)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut minima 400 mq., massima 800 mq.; Uf 0,7 mq/mq (2,1 mc/mq)
Altezza massima ammessa:	10,5
Volume massimo ammesso:	1019,21 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	414,0 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La residua potenzialità edificatoria è in comune con l'unità identificata al sub.5. Si tratta di valori virtuali, desunti dalla dimensione del lotto e del fabbricato costruito, da verificare soprattutto in relazione alle distanze dai confini e dagli altri edifici circostanti.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto appartamento sub.6

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un villino utilizzato come abitazione per le vacanze. L'unità è stata realizzata a partire dal 1968 e, in linea generale, ha subito esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria nel corso degli anni, quindi si tratta di un immobile che necessiterebbe di lavori di manutenzione più ampi ed approfonditi. L'accesso avviene da Strada Nova, una laterale di Via della Droma, attraverso un piccolo scoperto comune anche all'unità posta al piano terra ed identificata dal sub.5. L'unità si sviluppa al piano terra ed al primo piano, ed è costituita da un ingresso dove è posizionata la scala di collegamento con il primo piano. Al primo piano è presente un piccolo locale di disbrigo che conduce da un lato verso le due camere da letto, e dall'altro verso una terza camera e la cucina (che, in realtà, è utilizzata come camera da letto). Al fondo dell'ingresso è posizionato un bagno, mentre a lato della camera a sinistra dell'ingresso è presente un piccolo locale ad uso w.c. Completano le dotazioni dell'unità tre piccoli poggiali, due con orientamento nord-est ed uno con orientamento sud-est, oltre alla comproprietà dello scoperto esterno con l'unità sub.5 come già detto. L'unità immobiliare

presenta caratteristiche di finitura mediocri, con discreto orientamento ed illuminazione naturale

1. Quota e tipologia del diritto

3/6

1/6

1/6 d'...

1/6

Superficie complessiva di circa mq **89,44**

E' posto al piano: Terra e 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui n.2 fuori terra e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: come detto in precedenza, l'unità immobiliare è attualmente utilizzata come abitazione per le vacanze da parte dei debitori esegutati. Il livello delle finiture e le condizioni interne si possono considerare nel complesso mediocri, in considerazione della vetustà degli interventi di manutenzione. Anche sotto il profilo impiantistico si può confermare la valutazione per l'immobile nel suo complesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **legno**
condizioni: **impossibile da verificare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno e metallo**
apertura: **manuale**
condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: impossibile da verificare condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: quadroni in pietra e prato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di cotto lucidate condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: travi in legno a vista condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: impossibile da verificare conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: impossibile da verificare conformità: sprovvisto del certificato di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: impossibile da verificare conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
app.to p.1°	sup lorda di pavimento	0	63,38	1,00	63,38	€ 2.200,00
poggioli	sup lorda di pavimento	0	26,06	0,35	9,12	€ 2.200,00

			89,44		72,50	
--	--	--	-------	--	-------	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: Venezia suburbana/Lido-Malamocco-Alberoni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.300,00

Accessori:

appartamento sub.6

Posto al piano terra

1. area scoperta/giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 286,15 mq

comune

Valore a corpo: € 15.000

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted], nat-
[redacted], nat- [redacted] per la [redacted] proprietari ante ventennio al
27/12/1973, in forza di atto di compravendita a rogito di notaio [redacted], in data
[redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia, i [redacted], ai nn.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di ½ piena
proprietà [redacted], nato a [redacted] per la quota di ½ di piena proprietà, dal
[redacted] in forza di atto di compravendita a rogito de' [redacted] di
Venezia, [redacted], ai nn. [redacted], trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia, in data
[redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di ½ piena
proprietà [redacted] per la quota di ½ di [redacted]
[redacted] nata [redacted] per la quota di 1/6 di nuda propriet
[redacted] per la quota di 1/6 di nuda propriet [redacted], nato a Venezia il
[redacted] per la quota di 1/6 di nuda propriet [redacted] in forza di atto di
donazione a rogito del notaio [redacted] trascritto

all'Agenzia del Territorio di Venezia, ...

Titolare/Proprietario: ...

Identificativo corpo: appartamento sub.6

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via Malamocco - via della Droma **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

- ipoteca legale attiva

Derivante da ...

- ipoteca legale attiva

- ipoteca giudiziale attiva

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore di Liberty Services S.p.A. contro ipoteca

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 15733 e del D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle

caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 1° semestre 2020 compresa tra €. 2.700,00/mq ed €. 3.300,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili o ville e villini in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni e ville in stabili di prima fascia sono compresi tra un valore minimo di €. 2.515,81/mq., un valore medio di €. 2.887,57/mq. ed un valore massimo di €. 3.259,33/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): rispetto ai valori indicati dai vari osservatori, anche andando a comparare il valore di immobili nella medesima zona e con caratteristiche simili, per l'immobile oggetto di stima si può considerare un valore unitario pari ad €. 2.200,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

appartamento sub.6. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area scoperta/giardino comune
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	63,38	€ 2.200,00	€ 139.436,00
poggioli	9,12	€ 2.200,00	€ 20.064,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 159.500,00
Valore corpo	€ 159.500,00
Valore accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 174.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 174.500,00
Valore di stima	€ 174.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento sub.6	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area scoperta/giardino comune	72,50	€ 174.500,00	€ 174.500,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o	€ 5.000,00
--	------------

catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

appartamento sub.6

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 2.686,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 885,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 537,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 4.437,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 165.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: appartamento sub.6

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica:

note Indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato può essere valutato in €. 250,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
appartamento sub.6	165.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALL.1-CERTIFICATO CODICE FISCALE
 ALL.2-CERTIFICATO CODICE FISCALE
 ALL.3-CERTIFICATO CODICE FISCALE
 ALL.4-CERTIFICATO CODICE FISCALE
 ALL.5-CERTIFICATO NASCITA
 ALL.6-CERTIFICATO NASCITA

- ALL.7-CERTIFICATO NASCITA
- ALL.8-CERTIFICATO NASCITA
- ALL.9-CERTIFICATO RESIDENZA
- ALL.10-CERTIFICATO RESIDENZA
- ALL.11- CERTIFICATO RESIDENZA
- ALL.12- CERTIFICATO RESIDENZA I
- ALL.13-CERTIFICATO MATRIMONIO
- ALL.14-CERTIFICATO MATRIMONIO
- ALL.15-CERTIFICATO CONTESTUALE
- ALL.16-PLANIMETRIA CATASTALE SUB.5
- ALL.17-PLANIMETRIA CATASTALE SUB.6
- ALL.18-PLANIMETRIA CATASTALE SUB.9
- ALL.19-VISURA CATASTALE SUB.5
- ALL.20-VISURA CATASTALE SUB.6
- ALL.21-VISURA CATASTALE SUB.9
- ALL.22-CONCESSIONE IN SANATORIA 20352/0/V
- ALL.23-ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALL.24-CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALL.25-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL.26-ATTO DI DONAZIONE
- ALL.27-ATTO DI CESSIONE QUOTE
- ALL.28-COPIA GIURAMENTO
- ALL.29-COPIA RICHIESTA APE REGIONE VENETO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	2 - appartamento sub.6
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo appartamento sub.6:
Identificativo catastale	Corpo appartamento sub.6: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> :

Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.165.000,00

Lotto: 3 - dependance e magazzino

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

Esecutati:

a:

N

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un immobile costituito da due unità ad uso abitativo ed alcuni locali indipendenti ad uso magazzino, anche se in realtà viene utilizzata come villino autonomo dotato di alcuni locali esterni a servizio del fabbricato principale e della piscina, collocata sulla parte sud del lotto. L'immobile prospetta da tre lati su altra proprietà, mentre l'affaccio principale è rivolto a nord verso un piccolo spazio pubblico che si affaccia sulla laguna. E' inoltre posto a poca distanza dalla via Malamocco, direttrice di collegamento verso il centro dell'isola del Lido da un lato e verso l'approdo del servizio di trasporto pubblico su ferry boat verso l'isola di Pellestrina dall'altro. Come detto precedentemente, l'unità è sostanzialmente unica, anche se sotto il profilo catastale si presenta come un'unità residenziale a piano terra, dotata di piccolo magazzino esterno, un'unità posta al primo piano con accesso sia dallo scoperto esterno che dal soggiorno dell'unità sopra descritta, e due locali "pluriuso"/magazzini, indipendenti dall'edificio principale. Completano il lotto un'ampia zona scoperta, in parte comune alle due unità abitative ed in parte di proprietà esclusiva dell'unità non abitativa, ed una piscina scoperta posta nella parte di fondo del lotto. L'immobile, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, si trova in una zona individuata come B1 - novecentesca non di pregio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: golf club Venezia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: linea di trasporto pubblico ACTV, linea A e N dire mt. 340, linea di trasporto pubblico ACTV, linea A e N, dir mt. 300

Identificativo corpo: dependance e magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia (VE) CAP: 30126 frazione: Lido di Venezia - Alberoni, via Malamocco - via della Droma

Quota e tipologia del diritto

1

a

18€

Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione:

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 10.08.2016 protocollo n.VE0076473 in atti dal 10.08.2016, aggiornamento planimetrico (n.20003.1/2016); Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016, proveniente dal Comune di Venezia, sezione Venezia L736Q; trasferito al Comune di Venezia L736. (n.82/2016-vex sez.urbana VE sezione Q); Classamento del 03.12.1999 in atti dal 06.12.1999 classamento art.14, comma 13 Legge 449/97 (n.DI5002.229/1999); Variazione del 03.08.1993 in atti dal 12.10.1999 divisione, fusione, variazione dello scoperto (n.9551.1/1993 - ex subalterni 5,6,7 e 8)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 41527/676

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di villino al Lido di Venezia - località Alberoni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1965 al n. di prot. 41527

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: trattasi del progetto di costruzione di un villino al lido di Venezia, località Alberoni la cui autorizzazione è stata respinta dalla Commissione Edilizia in quanto redatto in contrasto con l'art.13 delle norme del P.R.G. di Venezia (insufficiente distanza dai confini. mancanza di una camera da mq. 18 e cucina di superficie inferiore a mq. 9,00)

Numero pratica: 698/68

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera per costruzione villino al Lido di Venezia, località Alberoni

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/1968 al n. di prot. 43720

Rilascio in data 16/09/1969 al n. di prot. 43720

Numero pratica: 767/67

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di villino al Lido di Venezia - località Alberoni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/09/1967 al n. di prot. 54229

Rilascio in data 27/06/1968 al n. di prot.

Numero pratica: 20352/0/V

Intestazione

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

Per lavori: Sanatoria per difformità interne ed esterne e realizzazione di locali adibiti a servizio

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 01/10/1986 al n. di prot. 54965

Rilascio in data 22/12/2009 al n. di prot. 2009/540020

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è presente nella planimetria catastale la piscina di cui, però, non sono stati ritrovati gli atti legittimanti, nè della cui costruzione si fa menzione nella Concessione in sanatoria con la quale sono state regolarizzate difformità sia interne che esterne.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria per opere realizzate in assenza di titolo edilizio

sanzione pecuniaria ex.art 37 DPR 380/2001: € 1.000,00

presentazione di SCIA in sanatoria per opere realizzate in assenza di autorizzazione: € 1.500,00

presentazione di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 4.000,00

note: si specifica che, in relazione all'ammontare della sanzione pecuniaria ex.art.37 DPR 380/2001 l'importo riportato è da intendersi puramente indicativo in quanto la determinazione definitiva verrà fatta dal responsabile dell'ufficio amministrativo del Comune di Venezia preposto allo scopo. L'importo della sanzione non potrà essere inferiore ad €. 516,00 e superiore ad €. 10.329,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia n° 128 del 10.10.2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art.15 della L.R. 11/2004 sul BURV n°105/2014
Zona omogenea:	B1 novecentesca non di pregio
Norme tecniche di attuazione:	art.46,47 e 49 delle N.T.A. Il mappale 90 viene individuato nella zona "G - residenza" come "edifici residenziali e pertinenze", ed è interessato da vincolo di Beni Paesaggistici - 300 m dalla linea di battaglia (D.Lgs n°42/2004,

	art.142, comma 1, lettera A)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut minima 400 mq., massima 800 mq.; Uf 0,7 mq/mq (2,1 mc/mq)
Altezza massima ammessa:	10,5
Volume massimo ammesso:	1336,50 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1246,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	I valori indicati sono desunti dalla dimensione del lotto e dai volumi occupati dai fabbricati esistenti, dovrà eventualmente essere verificata in relazione alle distanze dai confini e dagli altri edifici circostanti.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto dependance e magazzino

Trattasi di due piccoli manufatti in legno, uno con funzioni di alloggio di servizio a supporto del fabbricato principale, ed uno come magazzino vero e proprio dove trovano collocazione i meccanismi di trattamento delle acque della piscina. Il primo fabbricato, pur essendo accatastato come magazzino, presenta un piccolo locale di ingresso dove è collocato l'angolo cottura alle cui spalle si trova il bagno. A lato è presente un locale definito "pluriuso", di fatto una camera da letto di dimensioni inferiori a mq. 14,00. Il secondo fabbricato è in realtà un locale di servizio, dove sono posizionate le pompe di circolazione, oltre ad una serie di attrezzature, a servizio dell'attigua piscina. Completano le dotazioni la proprietà esclusiva dello scoperto esterno che si sviluppa attorno alla piscina. L'unità immobiliare presenta caratteristiche di finitura mediocri, con discreto orientamento ed illuminazione naturale

1. Quota e tipologia del diritto

3/6 di

1/6 di

1/6
 Civ.
 3/6
 1/6

Superficie complessiva di circa mq **634,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: non specificato

ha un'altezza utile interna compresa tra ml.2,85 e ml. 2,15 il primo, tra ml. 2,05 ed 1,55 il secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui 1 fuori terra e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: come detto in precedenza, l'unità immobiliare è attualmente utilizzata come locale pluriuso il primo, e deposito il secondo. Nella realtà si tratta, rispettivamente, di una piccola dependance e di un magazzino a servizio della piscina. Il livello delle finiture e le condizioni interne si possono considerare nel complesso mediocri, in considerazione della vetustà degli interventi di manutenzione. Anche sotto il profilo impiantistico si può confermare la valutazione per l'immobile nel suo complesso.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e metallo apertura: manuale condizioni: da ristrutturare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole nella dependance, tavole in legno nel magazzino coibentazione: impossibile da verificare condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: quadroni in pietra e parzialmente a prato condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con tubazioni a vista**
tensione: **220V**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Gas tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **impossibile da verificare**
condizioni: **impossibile da verificare**
conformità: **sprovvisto del certificato di conformità**

Idrico tipologia: **impossibile da verificare**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **impossibile da verificare**
condizioni: **impossibile da verificare**
conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locale pluriuso	sup lorda di pavimento	0	20,05	1,00	20,05	€ 2.200,00
magazzino	sup lorda di pavimento	0	9,80	0,35	3,43	€ 2.200,00
piscina	sup lorda di pavimento	0	82,53	0,25	20,63	€ 2.200,00
giardino esclusivo (fino a 25 mq.)	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,15	3,75	€ 2.200,00
giardino esclusivo (oltre 25 mq.)	sup lorda di pavimento	0	497,12	0,05	24,86	€ 2.200,00
			634,50		72,72	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: Venezia suburbana/Lido - Malamocco - Alberoni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.300,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted], nata a [redacted] Padova per [redacted] proprietari ante ventennio al [redacted] in data [redacted] 27/12/1973, in forza di atto di compravendita a rogito di notai [redacted] in data [redacted] 9; trascritto all'Agenzia del Territor [redacted] di nn. [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] [redacted] Venezia, in data [redacted] 02/04/1974, di nn. 00/11,

Titolare/Proprietario: [redacted] [redacted] per [redacted]

Titolare/Proprietario [redacted]

Identificativo corpo: dependance e magazzino
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia (VE), via Malamocco - via della Droma occupato dal [redacted]

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

- ipoteca legale atti

- ipoteca legale atti

- ipoteca giudiziale attiva

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore (

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 15733 e del D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio

del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 1° semestre 2020 compresa tra €. 2.700,00/mq ed €. 3.300,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili o ville e villini in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni e ville in stabili di prima fascia sono compresi tra un valore minimo di €. 2.515,81/mq., un valore medio di €. 2.887,57/mq. ed un valore massimo di €. 3.259,33/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori indicati dai vari osservatori, anche andando a comparare il valore di immobili nella medesima zona e con caratteristiche simili, per l'immobile oggetto di stima si può considerare un valore unitario pari ad €. 2.200,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

dependance e magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.984,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale pluriuso	20,05	€ 2.200,00	€ 44.110,00
magazzino	3,43	€ 2.200,00	€ 7.546,00
piscina	20,63	€ 2.200,00	€ 45.386,00
giardino esclusivo (fino a 25 mq.)	3,75	€ 2.200,00	€ 8.250,00
giardino esclusivo (oltre 25 mq.)	24,86	€ 2.200,00	€ 54.692,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.984,00
Valore corpo			€ 159.984,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 159.984,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.984,00
Valore di stima			€ 159.984,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
dependance e magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	72,72	€ 159.984,00	€ 159.984,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

dependance e magazzino

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------

Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 2.686,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 885,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 537,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 4.437,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 151.500,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: dependance e magazzino

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presena dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
dependance e magazzino	151.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALL.1-CERTIFICATO CODICE FISCALE

ALL.2-CERTIFICATO CODICE FISCALE

ALL.3-CERTIFICATO CODICE FISCALE

ALL.4-CERTIFICATO CODICE FISCALE

ALL.5-CERTIFICATO NASCITA

ALL.6-CERTIFICATO NASCITA

ALL.7-CERTIFICATO NASCITA

ALL.8-CERTIFICATO NASCITA

ALL.9-CERTIFICATO RESIDENZA

ALL.10-CERTIFICATO RESIDENZA

ALL.11- CERTIFICATO RESIDENZA

ALL.12- CERTIFICATO RESIDENZA



ALL.13-CERTIFICATO MATRIMONIO *
 ALL.14-CERTIFICATO MATRIMONIO
 ALL.15-CERTIFICATO CONTESTUALI
 ALL.16-PLANIMETRIA CATASTALE SUB.5
 ALL.17-PLANIMETRIA CATASTALE SUB.6
 ALL.18-PLANIMETRIA CATASTALE SUB.9
 ALL.19-VISURA CATASTALE SUB.5
 ALL.20-VISURA CATASTALE SUB.6
 ALL.21-VISURA CATASTALE SUB.9
 ALL.22-CONCESSIONE IN SANATORIA 20352/0/V
 ALL.23-ISPEZIONI IPOTECARIE
 ALL.24-CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
 ALL.25-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 ALL.26-ATTO DI DONAZIONE
 ALL.27-ATTO DI CESSIONE QUOTE
 ALL.28-COPIA GIURAMENTO
 ALL.29-COPIA RICHIESTA APE REGIONE VENETO


Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	3 - dependance e magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo dependance e magazzino 
Identificativo catastale	Corpo dependance e magazzino: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <p style="text-align: right;">€. 151.500,00</p>

Data generazione:
02-03-2021 18:03

L'Esperto alla stima
arch. Andrea Venturini