

---

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

promossa da: **Guber Banca s.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **188/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/10/2021 ore 10:15

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

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

**Lotti 1 - Abitazione , 2 - Abitazione , 3 - Garage, 4 - Garage**

**Esperto alla stima:** Arch. Marika Barozzi  
**Codice fiscale:** BRZMRK75H46L736S  
**Studio in:** via Motta 2 - 301473 Mestre  
**Telefono:** 0413027177  
**Fax:** 0413027177  
**Email:** info@marikabarozziarchitetto.it  
**Pec:** marika.barozzi@archiworldpec.it

Pag. 1  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



## Riassunto Perizia

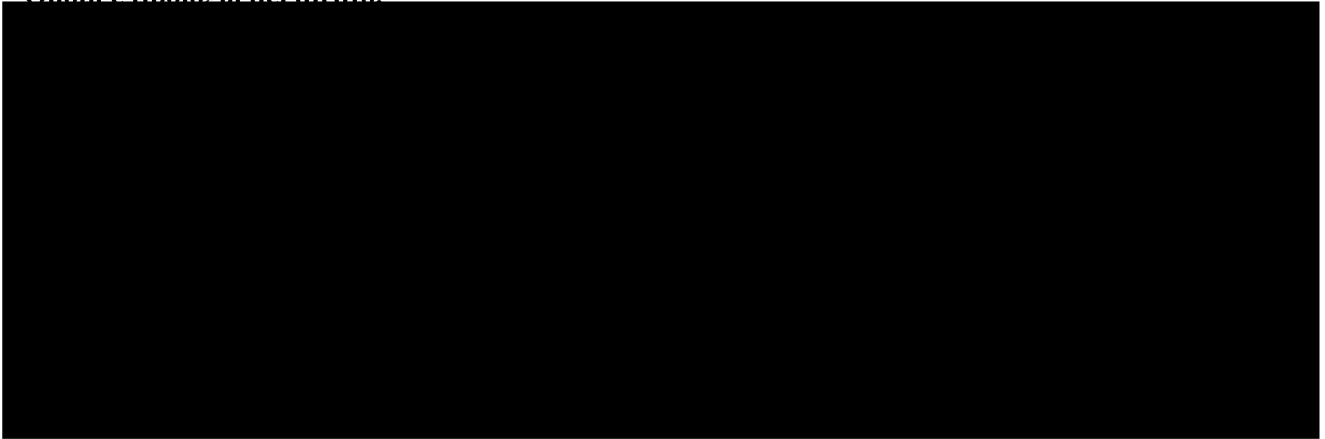
**Bene:** via San Fermo n. 10 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

**Descrizione generica:** area residenziale periferica a Mestre limitrofa a via Terraglio, importante arteria che collega Mestre con Treviso.

**Identificativo Lotto:** 1 - Abitazione

**Corpo A - Abitazione sub 2 -** Mestre, via San Fermo n. 10

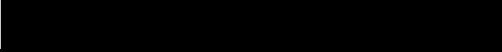

**Quota e tipologia del diritto:**




**Eventuali comproprietari:**



### Gravami e Oneri

- **PIGNORAMENTO** a favore di Guber Banca s.p.a. contro   
 Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31721/21971. I costi di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di Intesa San Paolo spa, contro  Derivante da: decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2011 ai nn. 26412/5237. Note: i costi di cancellazione non comprendono l'eventuale costo del professionista incaricato.

### Valore lotto:

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

**€ 89.621,40**

Pag. 2  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

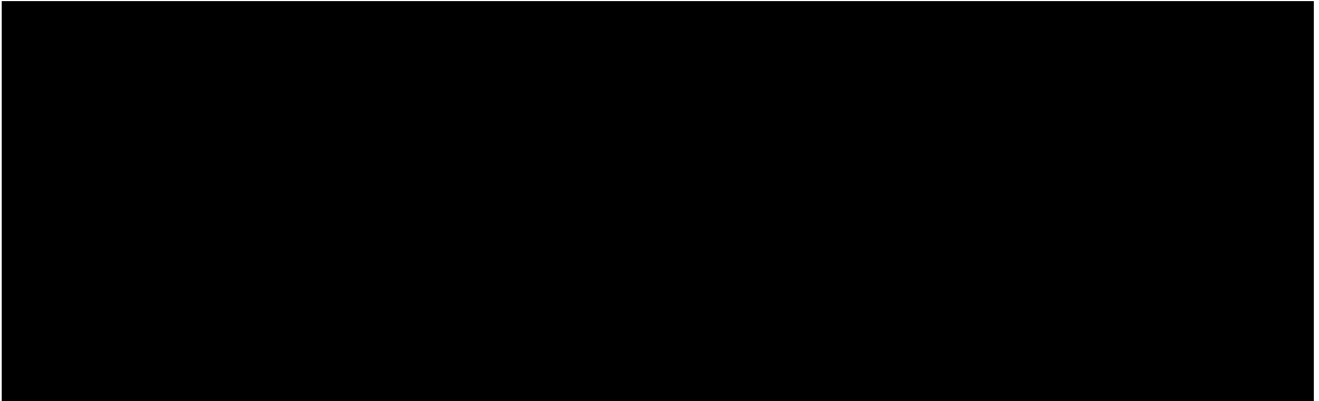
c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**Identificativo Lotto:** 2 - Abitazione

**Corpo A - Abitazione sub 1:** Mestre, via San Fermo n. 10

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**



**Gravami e Oneri**

- PIGNORAMENTO a favore di Guber Banca s.p.a. contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31721/21971. I costi di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato.

- IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di Intesa San Paolo spa, contro [redacted] Derivante da: decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2011 ai nn. 26412/5237. Note: i costi di cancellazione non comprendono l'eventuale costo del professionista incaricato.

**Valore lotto:**

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

**€ 113.177,00**

Pag. 3  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

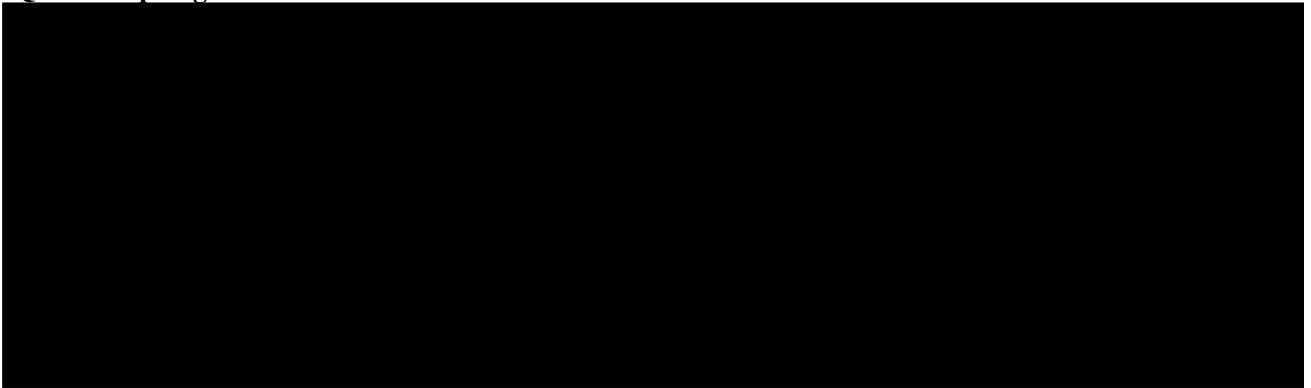
c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**Identificativo Lotto:** 3 - Garage

**Corpo A - Garage sub 3:** Mestre, via San Fermo n. 10.

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**



**Gravami e Oneri**

- PIGNORAMENTO a favore di Guber Banca s.p.a. contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31721/21971. I costi di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato.

- IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di Intesa San Paolo spa, contro [redacted] Derivante da: decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2011 ai nn. 26412/5237. Note: i costi di cancellazione non comprendono l'eventuale costo del professionista incaricato.

**Valore lotto:**

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

**€ 7.009,10**





**Identificativo Lotto:** 4 - Garage

**Corpo A - Garage sub 4:** Mestre, via San Fermo n. 10

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**



**Gravami e Oneri**

- **PIGNORAMENTO** a favore di Guber Banca s.p.a. contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31721/21971. I costi di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di Intesa San Paolo spa, contro [redacted] Derivante da: decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2011 ai nn. 26412/5237. Note: i costi di cancellazione non comprendono l'eventuale costo del professionista incaricato.

**Valore lotto:**

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

**€ 7.761,50**



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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



- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
  - altri pesi e limiti d'uso
- 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
- iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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



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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

La presente relazione integra e sostituisce l'elaborato peritale depositato in data 24/09/2021 che riporta degli errori materiali nella valutazione dei lotti. Al fine di rendere più agevole la lettura dell'elaborato revisionato e corretto si trasmette il documento completo, segnalando che i refusi riguardano le seguenti pagine:

2-3-4-5-8-21-22-23-35-36-37-46-47-49-58-59-60.

Le valutazioni fanno riferimento al fatto che la quota pignorata è di ½ del bene pertanto:

**il lotto n. 1** viene stimato per un valore complessivo di € 208.492,00 per la quota staggita di € 104.246,00 che al netto delle decurtazioni assegna un valore a base d'asta di € 89.621,40;

**il lotto n. 2** viene stimato per un valore complessivo di € 259.392,00 per la quota staggita di € 129.696,00 che al netto delle decurtazioni assegna un valore a base d'asta di € 113.177,00;

**il lotto n. 3** viene stimato per un valore complessivo di € 18.798,00 per la quota staggita di € 9.399,00 che al netto delle decurtazioni assegna un valore a base d'asta di € 7.009,10;

**il lotto n. 4** viene stimato per un valore complessivo di € 20.470,00 per la quota staggita di € 10.235,00 che al netto delle decurtazioni assegna un valore a base d'asta di € 7.761,50.

Con disposizione del 09/03/2021, la sottoscritta arch. Marika Barozzi, con studio a Mestre Venezia, via Motta 2, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia n. 3181 e all'Albo dei CTU del Tribunale

di Venezia al n. 735, riceveva incarico dal Tribunale di Venezia, rappresentato dal G.I. Gabriella Zanon, con invito a prestare giuramento di rito prima di procedere alle operazioni peritali. Prestava giuramento il giorno 20/06/2021.

Il giorno 16/07/2021 si sono tenute le operazioni perita ed i rilievi di rito congiuntamente con il custode nominato e in presenza di uno dei proprietari.

Al fine di ricercare più agevolmente la commerciabilità dell'intero complesso, si sono individuati n. 4 lotti aventi ciascuno caratteristiche proprie per l'utilizzo e per il tipo di autonomia funzionale, in modo particolare per le due autorimesse. Detto ciò si realizza la possibilità di determinare valori di sti-

Pag. 8

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



ma separati per ciascun lotto.

La presente relazione tiene conto dello Stato di conservazione dell'intero compendio, che si trova in stato di abbandono da almeno 10 anni, secondo quanto dichiarato da uno dei proprietari. Le condizioni igienico sanitarie di tutti i locali e lo stato delle unità sono pessime. La scrivente ha ritenuto opportuno apportare una riduzione (valore forfettario) del valore di stima dovuta alle necessarie spese da sostenere per ripristinare e disinfestare i locali con la finalità di adeguarli a una condizione accettabile di abitabilità.

Pag. 9  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**Beni in Venezia (VE)**  
**Località/Frazione Mestre**  
via San Fermo n. 10

**Lotto: 1 - Abitazione**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

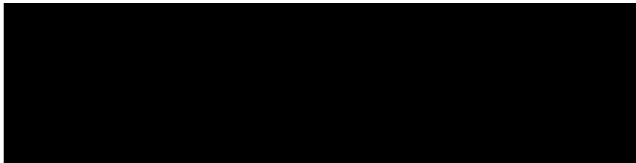
**Risposta al secondo punto del quesito**

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

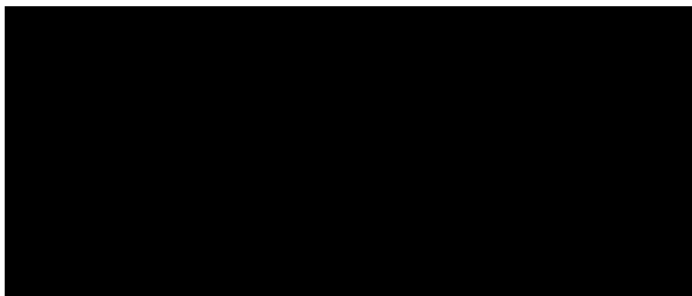
**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



Pag. 10  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona ove è collocato il bene oggetto di stima è una tranquilla zona residenziale sviluppata a ridosso dell'arteria che collega Mestre con Treviso, via Terraglio. Il quartiere è costituito prevalentemente da edificazioni a destinazione residenziale e unità commerciali sul fronte di via Terraglio. La zona è caratterizzata dalla presenza del parco verde di Villa Tivan, ubicata nel lotto adiacente l'abitazione oggetto di stima. La zona si presenta tranquilla.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Porte di Mestre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Villa Tivan.

**Attrazioni storiche:** /

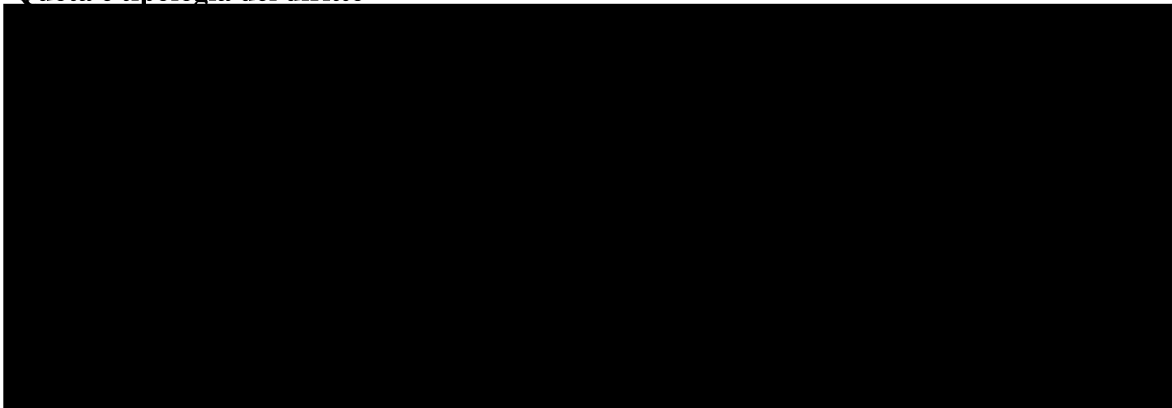
**Principali collegamenti pubblici:** mezzi pubblici di collegamento Venezia-Treviso 200 m.

**Identificativo corpo:** A - Abitazione sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Mestre, via San Fermo n. 10.

Si intendono comprese le quote della parti comuni relative alla centrale termica e lo scoperto comune.

#### Quota e tipologia del diritto

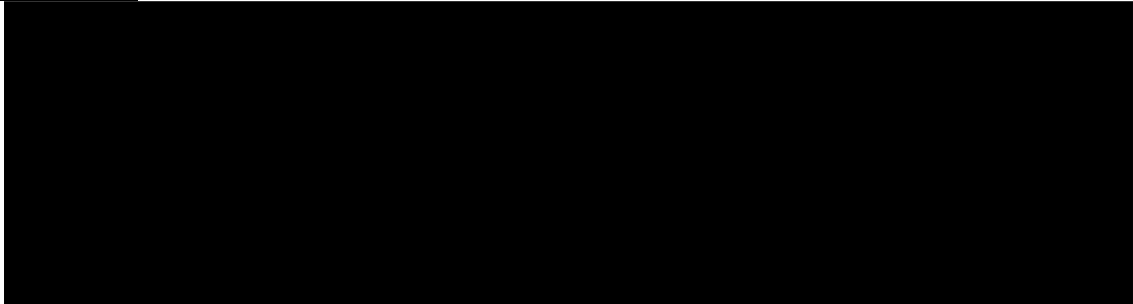


#### Eventuali comproprietari:



**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:



Censita al foglio 129 di Venezia, particella 741, subalterno 2, scheda catastale n. 8701 del 23/06/1986, indirizzo via San Fermo n. 10, piano T, comune Venezia, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 183,00 mq, rendita € 957,00.

Derivante da: variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R, trasferito al Comune di Venezia L736.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale riporta uno scoperto comune difforme da quanto realmente si rileva sul posto. Il confine catastale nord non è correttamente rappresentato. L'ingresso del piano terra riporta dei gradini esterni che non vengono rilevati. Il sottoscala del piano terra non è correttamente rappresentato. La porta che collega il disimpegno del piano terra con la centrale termica comune non viene rappresentata.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuovo Docfa.

Onorario professionista per la redazione e presentazione nuovo atto di aggiornamento catastale: € 1.000,00.

Diritti catastali: € 50,00.

Oneri Totali: € **1.050,00**

Note: L'onorario del professionista si intende al netto degli oneri di legge (IVA e cassa professionale).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 676/58.

Intestazione

Pag. 12  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277





Tipo pratica: Concessione Edilizia.  
 Per lavori: realizzazione nuova abitazione  
 Oggetto: nuova costruzione.

NOTE: agibilità non reperibile

Numero pratica: 19430.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85.

Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale con costruzione portico, modifiche forometriche e costruzione recinzione di pertinenza in difformità dalla licenza edilizia n. 228/58.

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot. --

Rilascio in data 15/12/1988 al n. di prot. --

NOTE: abitabilità non presente

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: un pilastro in un bagnetto e lunghezza del sottoscala.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Onorario professionista per la redazione e presentazione SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri SCIA: € 250,00

Sanzioni amministrative: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.750,00.

Note: si fa presente che la planimetria generale del condono edilizio riporta una imprecisione nell'angolo sud del fabbricato (corrispondente al vano serra) che risulta più corto di quanto rilevato. La stessa imprecisione non viene riportata nelle piante della stessa pratica che risultano corrette. L'onorario del professionista non comprende gli oneri di legge (IVA e cassa).

Si evidenzia che in merito agli scarichi fognari non è stata reperita alcuna documentazione e non è stato possibile verificare la situazione e lo schema di impianto e lo stato legittimo.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03/12/2004 - DGRV n. 2141 del 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	B3
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO

Pag. 13  
 Ver 3.2.1  
 Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0,70 mq/mq
<b>Altezza massima ammessa:</b>	12,50 ml
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	SI
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**  
nessuna.

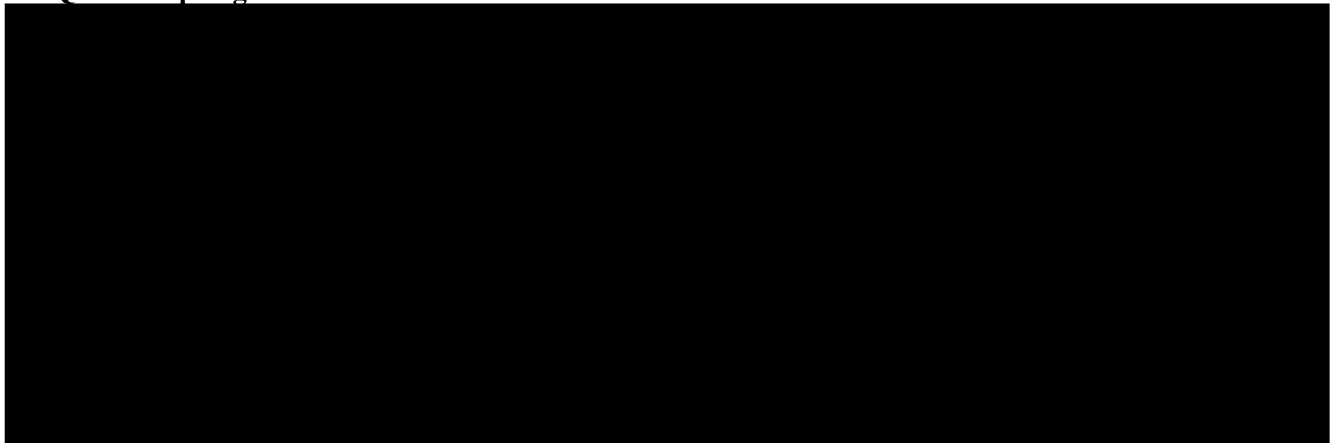
**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

#### **Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione sub 2**

L'abitazione si sviluppa al piano terra di un fabbricato bifamigliare. L'ingresso avviene dallo scoperto comune con altra unità residenziale.

E' composta da un grande ingresso, due camere, un soggiorno, una sala da pranzo con cucinino, una stanza/studio e un ripostiglio. Esternamente si trova un locale ad uso serra, collocato sotto la scala che da accesso all'unità del secondo piano.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**



#### **Eventuali comproprietari:**



Pag. 14  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Superficie complessiva di circa mq **580,33**.

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1958.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20.

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

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità si trova in condizioni di abbandono da circa 10 anni. Le finestre e le porte esterne sono tutte sigillate con pannelli metallici per evitare accessi non autorizzati. Gli interni versano in condizioni igieniche pessime. La visibilità dei locali interni è scarsa e per quel che si è potuto rilevare in sede di sopralluogo non sono emerse criticità particolari sotto il profilo strutturale.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **legno** - protezione: **tapparelle** - condizioni: **pessime**

Infissi interni tipologia: **a battente** - materiale: **legno massello** - condizioni: **pessime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** - condizioni: **pessime**  
Note: alcuni pavimenti sono rivestiti con moquette.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza verranno prese in considerazione le superfici commerciali. Le parti comuni alle due unità vengono valutate al pari di pertinenze esclusive con attribuzione del 50% a ciascuna unità. Per lo scoperto comune l'indice mercantile è di 0.05 in quanto lo scoperto viene stimato al 0.10 della superficie reale abbattuto del 50% per l'uso comune. Per la centrale termica comune l'indice mercantile è di 0.15 in quanto il locale viene stimato al 0.30 della superficie reale (in quanto accessorio con accesso indiretto) e abbattuto del 50% per l'uso comune.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie commerciale (mq)*	Coeff.	Superficie equivalente (mq)	Prezzo unitario
Stanza/studio	sup lorda di pavimento	0	14,15	1,00	14,15	€ 1.400,00



Ingresso	sup lorda di pavimento	0	20,78	1,00	20,78	€ 1.400,00
Pranzo	sup lorda di pavimento	0	16,66	1,00	16,66	€ 1.400,00
Cucinino	sup lorda di pavimento	0	7,27	1,00	7,27	€ 1.400,00
Soggiorno	sup lorda di pavimento	0	32,03	1,00	32,03	€ 1.400,00
Corridoio	sup lorda di pavimento	0	10,09	1,00	10,09	€ 1.400,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	23,57	1,00	23,57	€ 1.400,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	22,74	1,00	22,74	€ 1.400,00
Wc	sup lorda di pavimento	0	2,74	1,00	2,74	€ 1.100,00
Bagno	sup lorda di pavimento	0	6,23	1,00	6,23	€ 1.400,00
Serra	sup lorda di pavimento	0	4,88	1,00	4,88	€ 1.400,00
Sottoscala	sup lorda di pavimento	0	3,74	1,00	3,74	€ 1.400,00
Lavatoio	sup lorda di pavimento	0	4,64	1,00	4,64	€ 1.400,00
Centrale termica (comune)	sup lorda di pavimento	0	9,04	0,15	1,36	€ 1.400,00
Scoperto (comune)	sup lorda di pavimento	0	418,00**	0,05	20,90	€ 1.400,00
			<b>580,33</b>		<b>199,46</b>	



\*Superficie calcolata applicando un incremento del 10% sulla superficie utile.

\*\* Superficie effettiva

### 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: secondo semestre 2020

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

### Valori relativi al Borsino Immobiliare

Zona: Venezia, periferia

Tipo di destinazione: Residenziale, abitazioni e ville

Tipologia: Abitazione in stabili di 1 ^ fascia

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.590,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.940,00

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario ante ventennio al 07/01/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Ugo Longo, in data 16/06/1969, ai nn. 22107/12234, registrato a

Pag. 17

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Mestre, in data 25/06/1969, ai nn. 1546, trascritto a Venezia, in data 24/06/1969, ai nn. 7217/9083.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] e per la quota di 1/2, [redacted] per la quota di 1/2, dal 07/01/2010 al 05/09/2012 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Venezia, in data [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, dal 05/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione in sostituzione di [redacted] - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascritto a [redacted]

Note: Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto notarile di Zecchinato Gallo Enrico di [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, dal 05/09/2012 ad oggi (attuali proprietari). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascritto a [redacted]

**Identificativo corpo: A - Abitazione sub 2**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via San Fermo n. 10

**Libero**

Note: l'unità si trova in condizioni di abbandono da circa 10 anni.

**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:*

*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:**

Pag. 18  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**6.2.1 Iscrizioni:**

IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di Intesa San Paolo spa, [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. Iscritto a Venezia in data 02/08/2011 ai nn. 26412/5237.

Note: i costi di cancellazione non comprendono l'eventuale costo del professionista incaricato.

**6.2.2 Pignoramenti:**

PIGNORAMENTO a favore di Guber Banca s.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto a Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31721/21971. I costi di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato.

**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: non ci sono spese condominiali**

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

**Millesimi di proprietà: non ci sono tabelle millesimali**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**



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

Avvertenze ulteriori: /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

la stima viene effettuata con il metodo estimale comparativo, che consiste nel ricercare i valori medi delle unità della stessa area geografica, aventi simili caratteristiche dell'unità oggetto di stima.

### 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: abitazioni civili con caratteristiche simili, per periodo di costruzione, per stato di conservazione e ubicazione viene valutato con valore minimo di 1.587,00 €/mq e un valore massimo di 1.937,00 €/mq. I dati rilevati da OMI nel secondo semestre del 2020 restituiscono i seguenti valori: abitazioni di tipo civile allo stato ottimo, valore minimo di 1.600,00 €/mq ed un valore massimo di 2.100,00 €/mq; allo stato normale, valore minimo di 1.350,00 €/mq ed un valore massimo di 1.600,00 €/mq; allo stato scadente, valore minimo di 1.100,00 €/mq ed un valore massimo di 1.300,00 €/mq.

Per la determinazione del valore unitario del bene, considerati i valori rilevati dall'OMI e i valori rilevati dal Borsino Immobiliare, per le caratteristiche del bene, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a € 1.400,00

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione sub 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stanza/studio	14,15	€ 1.400,00	€ 19.810,00
Ingresso	20,78	€ 1.400,00	€ 29.092,00
Pranzo	16,66	€ 1.400,00	€ 23.324,00

Pag. 20  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277





Cucinino	7,27	€ 1.400,00	€ 10.178,00
Soggiorno	32,03	€ 1.400,00	€ 44.842,00
Corridoio	10,09	€ 1.400,00	€ 14.126,00
Camera	23,57	€ 1.400,00	€ 32.998,00
Camera	22,74	€ 1.400,00	€ 31.836,00
Wc	2,74	€ 1.400,00	€ 3.836,00
Bagno	6,23	€ 1.400,00	€ 8.722,00
Serra	4,88	€ 1.400,00	€ 6.832,00
Sottoscala	3,74	€ 1.400,00	€ 5.236,00
Lavatoio	4,64	€ 1.400,00	€ 6.496,00
Centrale termica (comune)	1,36	€ 1.400,00	€ 1.904,00
Scoperto (comune)	20,90	€ 1.400,00	€ 29.260,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 268.492,00
Opere di manutenzione, ripristino e disinfestazione detrazione	€ -60.000,00
Valore corpo	€ 208.492,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 208.492,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.246,00
Valore di stima	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione sub 2	Abitazione di tipo civile [A2]	199,46	€ 208.492,00	€ 104.246,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 10.424,60
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Abitazione sub 2**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 100,00



Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 300,00
---	----------

**Totale costi di cancellazione: € 400,00**

#### 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.621,40**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione sub 2**

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: il costo per la redazione di un nuovo attestato di prestazione energetica è di € 250,00.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A - Abitazione sub 2	€ 104.246,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

Allegato 1 - Verbale di giuramento

Allegato 2 - Certificato di residenza e stato famiglia

Allegato 3 - Documentazione catastale:

3.1 - Estratto di mappa

3.2 - Planimetria catastale

3.3 - Visure storiche

Allegato 4 - Documentazione urbanistico-edilizia:

4.1 - Licenza edilizia n. 676/58

4.2 - Condonò n. 19430/86

Allegato 5 - Copia atto di compravendita

Allegato 6 - Documentazione prodotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Allegato 7 - Documentazione fotografica

Allegato 8 - Ricevute delle spese sostenute

Pag. 22  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277




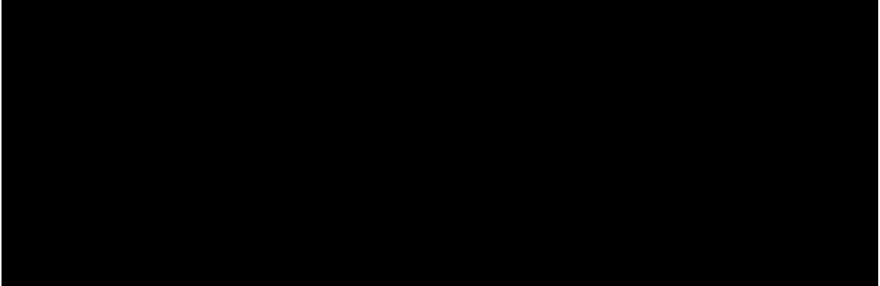
**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad IVA.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - Abitazione
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - Abitazione sub 2:</b> 
Identificativo catastale	<b>Corpo A - Abitazione sub 2:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  foglio 129, particella 741, subalterno 2, scheda catastale n. 8701 del 23/06/1986, indirizzo via San Fermo n. 10, piano T, comune Venezia, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 183,00, rendita € 957,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 89.621,40</b>



## Lotto: 2 - Abitazione

### Risposta al primo punto del quesito

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

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

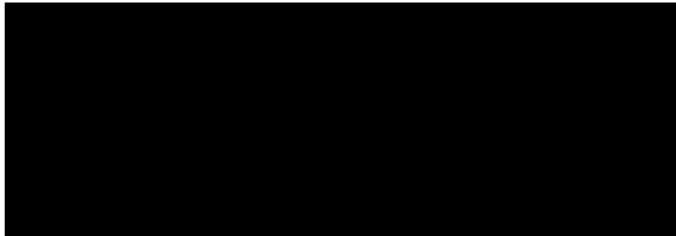
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**

Si

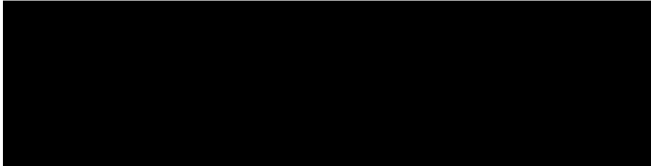
### Risposta al secondo punto del quesito

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

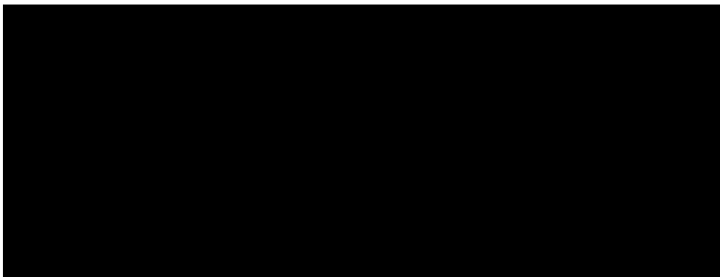
**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona ove è collocato il bene oggetto di stima è una tranquilla zona residenziale sviluppata a

Pag. 24

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



ridosso dell'arteria che collega Mestre con Treviso, via Terraglio. Il quartiere è costituito prevalentemente da edificazioni a destinazione residenziale e unità commerciali sul fronte di via Terraglio. La zona è caratterizzata dalla presenza del parco verde di Villa Tivan, ubicata nel lotto adiacente l'abitazione oggetto di stima. La zona si presenta tranquilla.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Porte di Mestre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Villa Tivan.

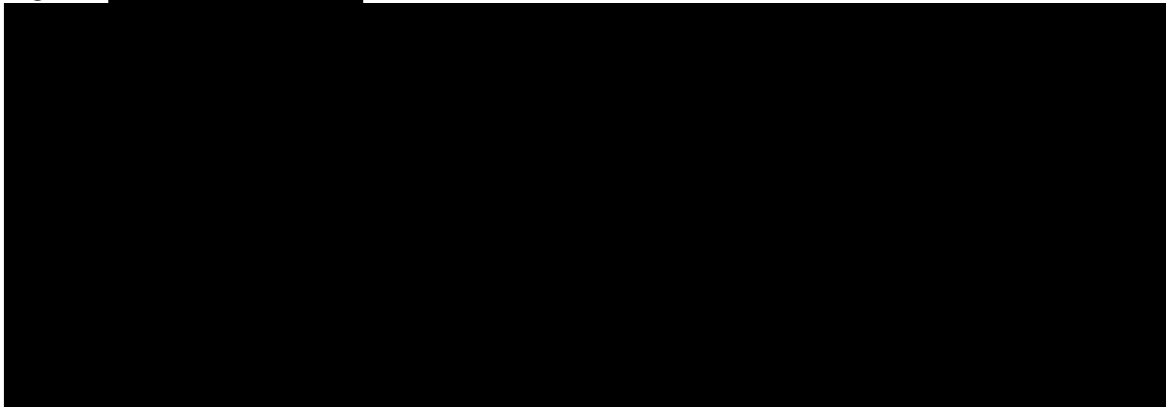
**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Mezzi pubblici di collegamento Venezia-Treviso 200 m

**Identificativo corpo:** A - Abitazione sub 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Mestre, via San Fermo n. 10  
si intendono comprese le quote della parti comuni relative alla centrale termica e lo scoperto comune.

#### Quota e tipologia del diritto

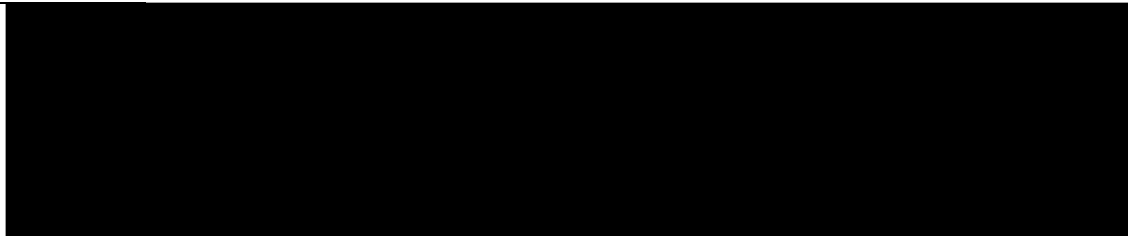


#### Eventuali comproprietari:



#### Identificato al catasto Fabbricati :

##### Intestazione:



Pag. 25  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale riporta uno scoperto comune difforme da quanto realmente si rileva sul posto. Il confine catastale nord non è correttamente rappresentato. L'ingresso del piano terra riporta dei gradini esterni che non vengono rilevati. Modeste difformità dei locali interni, un ripostiglio non viene rappresentato e la porta che collega il disimpegno del piano terra con la centrale termica non viene rappresentata.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo Docfa.

Onorario professionista per la redazione e presentazione nuovo atto di aggiornamento catastale: € 1.000,00

diritti catastali: € 50,00

**Oneri Totali: € 1.050,00**

Note: L'onorario del professionista si intende al netto degli oneri di legge (IVA e cassa professionale).

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 676/58

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: agibilità non reperibile

Numero pratica: 19430

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale con costruzione portico, modifiche forometriche e costruzione recinzione di pertinenza in difformità dalla licenza edilizia n. 228/58

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot. --

Rilascio in data 15/12/1988 al n. di prot. --

Pag. 26  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



NOTE: agibilità non presente

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di una porta comunicante con il disimpegno al piano terra che conduce al garage, comunicante con la centrale termica  
Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

Onorario professionista per la redazione e presentazione della CILA in sanatoria: € 1.000,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Oneri Totali: € **2.100,00**

Note: L'onorario del professionista non comprende gli oneri di legge (IVA e cassa).

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03/12/2004 - DGRV n. 2141 del 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	B3
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0.70 mq/mq
<b>Altezza massima ammessa:</b>	12.50
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	SI
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Nessuna.



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione sub 1**

L'abitazione si sviluppa al piano primo di un fabbricato bifamigliare. L'ingresso avviene dallo scoperto comune con altra unità residenziale.

E' composta da un ingresso, un disimpegno, cucina, soggiorno, 3 camere, 3 stanze/studio, 3 bagni e relativi accessori. Il primo piano è direttamente collegato con il garage di pertinenza da una scala interna.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

Superficie complessiva di circa mq **206,05**.

E' posto al piano: 1.

L'edificio è stato costruito nel: 1958.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità si trova in condizioni di abbandono da circa 10 anni. Le finestre e le porte esterne sono tutte sigillate con pannelli metallici per evitare accessi non autorizzati. Gli interni versano in condizioni igieniche pessime. La visibilità dei locali interni è scarsa e per quel che si è potuto rilevare in sede di sopralluogo non sono emerse criticità particolari sotto il profilo strutturale.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della consistenza verranno prese in considerazione le superfici commerciali. Le parti comuni alle due unità vengono valutate al pari di pertinenze esclusive con attribuzione del 50% a

Pag. 28  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277





ciascuna unità. Per lo scoperto comune l'indice mercantile è di 0.05 in quanto lo scoperto viene stimato al 0.10 della superficie reale abbattuto del 50% per l'uso comune. Per la centrale termica comune l'indice mercantile è di 0.15 in quanto il locale viene stimato al 0.30 della superficie reale (in quanto accessorio con accesso indiretto) e abbattuto del 50% per l'uso comune.

Per la determinazione del valore unitario del bene, considerati i valori rilevati dall'OMI e i valori rilevati dal Borsino Immobiliare, per le caratteristiche del bene, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a € 1.400,00

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie commerciale* (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso	sup lorda di pavimento	0	12,94	1,00	12,97	€ 1.400,00
Stanza/studio	sup lorda di pavimento	0	9,70	1,00	9,70	€ 1.400,00
Cucina	sup lorda di pavimento	0	16,17	1,00	16,17	€ 1.400,00
Soggiorno	sup lorda di pavimento	0	34,67	1,00	34,67	€ 1.400,00
Disimpegno	sup lorda di pavimento	0	14,82	1,00	14,82	€ 1.400,00
Scala	sup lorda di pavimento	0	3,74	1,00	3,74	€ 1.400,00
Corridoio	sup lorda di pavimento	0	15,84	1,00	15,84	€ 1.400,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	19,94	1,00	19,94	€ 1.400,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	22,84	1,00	22,84	€ 1.400,00
Bagno	sup lorda di pavimento	0	7,58	1,00	7,58	€ 1.400,00



Stanza/studio	sup lorda di pavimento	0	14,22	1,00	14,22	€ 1.400,00
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	0	2,00	1,00	2,00	€ 1.400,00
Bagno	sup lorda di pavimento	0	3,74	1,00	3,74	€ 1.400,00
Camera	sup lorda di pavimento	0	17,60	1,00	17,60	€ 1.100,00
Disimpegno	sup lorda di pavimento	0	3,92	1,00	3,92	€ 1.400,00
Wc	sup lorda di pavimento	0	2,88	1,00	2,88	€ 1.400,00
Stanza/studio	sup lorda di pavimento	0	10,42	1,00	10,42	€ 1.400,00
Centrale termica (comune)	sup lorda di pavimento	0	9,04	0,15	1,36	€ 1.400,00
Scoperto (comune)	sup lorda di pavimento	0	418,00**	0,05	20,90	€ 1.400,00
			<b>640,06</b>		<b>235,28</b>	

\*Superficie calcolata applicando un incremento del 10% sulla superficie utile.

\*\* Superficie effettiva

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre 2020

Zona: Venezia.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Pag. 30  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

### marika barozzi architetto

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Stato conservativo: Scadente.

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

### Valori relativi al Borsino Immobiliare

Zona: Venezia, periferia

Tipo di destinazione: Residenziale, abitazioni e ville

Tipologia: Abitazione in stabili di 1 ^ fascia

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.590,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.940,00

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario ante ventennio al 07/01/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Ugo Longo, in data 16/06/1969, ai nn. 22107/12234, registrato a Mestre, in data 25/06/1969, ai nn. 1546, trascritto a Venezia, in data 24/06/1969, ai nn. 7217/9083.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/2, [redacted] per la quota di 1/2, dal 07/01/2010 al 05/09/2012 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Venezia, in data [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, dal 05/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione in sostituzione di [redacted] Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascritto a [redacted]

Note: Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto notarile di Zecchinato Gallo Enrico di [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, dal 05/09/2012 ad oggi (attuali proprietari). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascritto a [redacted]

Pag. 31

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**Identificativo corpo: A - Abitazione sub 1**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via San Fermo n. 10 **Libero**

Note: l'unità si trova in condizioni di abbandono da circa 10 anni.

**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:*

*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 GIUDIZIALE** attiva a favore di Intesa San Paolo contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2011 ai nn. 26412/5237. Note: i costi di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato .

*6.2.2 Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO** a favore di Guber Banca s.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31721/21971. I costi di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato.

*6.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*6.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Pag. 32  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



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:** non ci sono spese condominiali.

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

**Millesimi di proprietà:** non ci sono tabelle millesimali

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

la stima viene effettuata con il metodo estimale comparativo, che consiste nel ricercare i valori medi delle unità della stessa area geografica, aventi simili caratteristiche dell'unità oggetto di stima.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Pag. 33  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: abitazioni civili con caratteristiche simili, per periodo di costruzione, per stato di conservazione e ubicazione viene valutato con valore minimo di 1.587,00 €/mq e un valore massimo di 1.937,00 €/mq. I dati rilevati da OMI nel secondo semestre del 2020 restituiscono i seguenti valori: abitazioni di tipo civile allo stato ottimo, valore minimo di 1.600,00 €/mq ed un valore massimo di 2.100,00 €/mq; allo stato normale, valore minimo di 1.350,00 €/mq ed un valore massimo di 1.600,00 €/mq; allo stato scadente, valore minimo di 1.100,00 €/mq ed un valore massimo di 1.300,00 €/mq.

Per la determinazione del valore unitario del bene, considerati i valori rilevati dall'OMI e i valori rilevati dal Borsino Immobiliare, per le caratteristiche del bene, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a € 1.400,00

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione sub 1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	12,94	€ 1.400,00	€ 18.116,00
Stanza/studio	9,70	€ 1.400,00	€ 13.580,00
Cucina	16,17	€ 1.400,00	€ 22.638,00
Soggiorno	34,67	€ 1.400,00	€ 48.538,00
Disimpegno	14,82	€ 1.400,00	€ 20.748,00
Scala	3,74	€ 1.400,00	€ 5.236,00
Corridoio	15,84	€ 1.400,00	€ 22.176,00
Camera	19,94	€ 1.400,00	€ 27.916,00
Camera	22,84	€ 1.400,00	€ 31.976,00
Bagno	7,58	€ 1.400,00	€ 10.612,00
Stanza/studio	14,22	€ 1.400,00	€ 19.908,00
Ripostiglio	2,00	€ 1.400,00	€ 2.800,00
Bagno	3,74	€ 1.400,00	€ 5.236,00
Camera	17,60	€ 1.400,00	€ 24.640,00
Disimpegno	3,92	€ 1.400,00	€ 5.488,00
Wc	2,88	€ 1.400,00	€ 4.032,00
Stanza/studio	10,42	€ 1.400,00	€ 14.588,00
Centrale termica (comune)	1,36	€ 1.400,00	€ 1.904,00
Scoperto (comune)	20,090	€ 1.400,00	€ 29.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 329.392,00
Opere di manutenzione, ripristino e disinfestazione detrazione di			€ -70.000,00
Valore corpo			€ 259.392,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 259.392,00

Pag. 34

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Valore complessivo diritto e quota € 129.696,00  
 Valore di stima € 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione sub 1	Abitazione di tipo civile [A2]	235,28	€ 259.392,00	€ 129.696,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 12.969,60  
 Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.150,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Abitazione sub 1**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 100,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 300,00

**Totale costi di cancellazione: € 400,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 113.177,00**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione sub 1**

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: il costo per la redazione di un nuovo attestato di

Pag. 35  
 Ver 3.2.1  
 Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



prestazione energetica è di € 250,00.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A - Abitazione sub 1	€ 129.696,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

Allegato 1 - Verbale di giuramento

Allegato 2 - Certificato di residenza e stato famiglia

Allegato 3 - Documentazione catastale:

3.1 - Estratto di mappa

3.2 - Planimetria catastale

3.3 - Visure storiche

Allegato 4 - Documentazione urbanistico-edilizia:

4.1 - Licenza edilizia n. 676/58

4.2 - Condonò n. 19430/86

Allegato 5 - Copia atto di compravendita

Allegato 6 - Documentazione prodotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Allegato 7 - Documentazione fotografica

Allegato 8 - Ricevute delle spese sostenute

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad IVA.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	2 - Abitazione
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - Abitazione sub 1:</b> [REDACTED]

Pag. 36  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

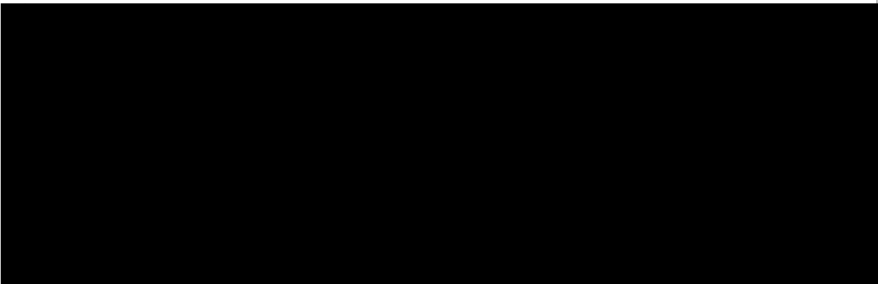
via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277





Identificativo catastale	<p><b>Corpo A - Abitazione sub 1:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p>  <p>foglio 129, particella 741, subalterno 1,  scheda catastale n. 8700 del 20/06/1986,  indirizzo via San Fermo n. 10, piano T-1,  comune Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 9, superficie 236,  rendita € 1329.36</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 113.177,00</b></p>

### Lotto: 3 - Garage

#### Risposta al primo punto del quesito

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

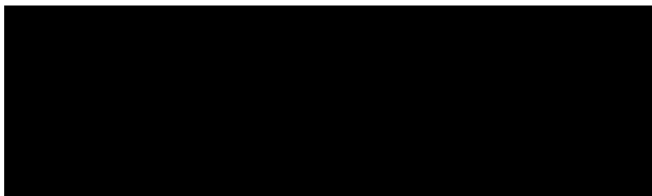
**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

#### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**



Pag. 37  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

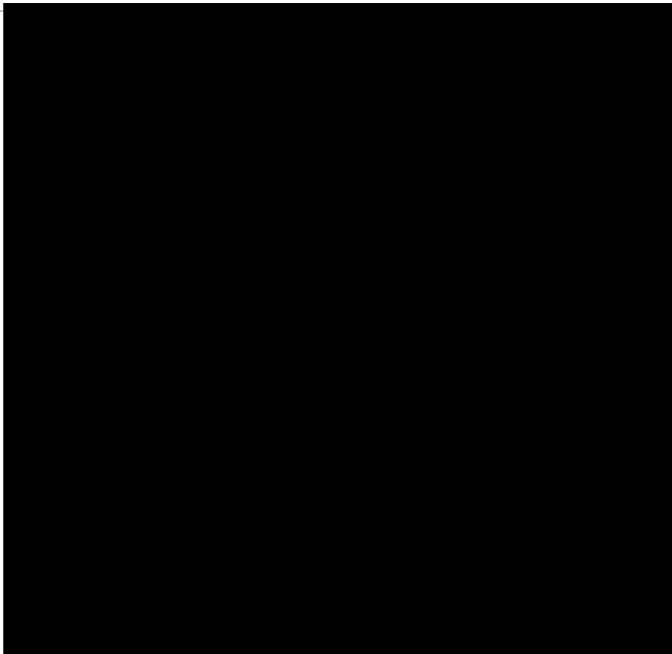
**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277





### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona ove è collocato il bene oggetto di stima è una tranquilla zona residenziale sviluppata a ridosso dell'arteria che collega Mestre con Treviso, via Terraglio. Il quartiere è costituito prevalentemente da edificazioni a destinazione residenziale e unità commerciali sul fronte di via Terraglio. La zona è caratterizzata dalla presenza del parco verde di Villa Tivan, ubicata nel lotto adiacente l'abitazione oggetto di stima. La zona si presenta tranquilla.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Porte di Mestre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Villa Tivan.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Mezzi pubblici di collegamento Venezia-Treviso 200 m

**Identificativo corpo:** A - Garage sub 3.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Mestre, via San Fermo n. 10

#### Quota e tipologia del diritto



Pag. 38  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**Quota e tipologia del diritto**



**Quota e tipologia del diritto**

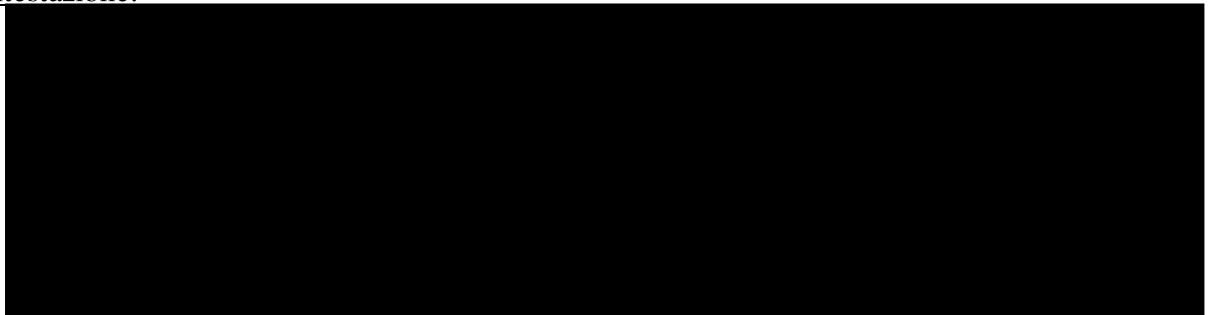


**Eventuali comproprietari:**



**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:



Derivante da: variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R, trasferito al Comune di Venezia L736.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale riporta uno scoperto comune difforme da quanto realmente si rileva sul posto. Il confine catastale nord non è correttamente rappresentato. L'altezza indicata nella planimetria catastale non è conforme a quanto rilevato.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuovo Docfa.

Onorario professionista per la redazione e presentazione nuovo atto di aggiornamento catastale: € 1.000,00.

Diritti catastali: € 50,00.

**Oneri Totali: € 1.050,00**

Note: L'onorario del professionista si intende al netto degli oneri di legge (IVA e cassa professionale)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 676/58

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova abitazione

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: agibilità non reperibile

Numero pratica: 19430

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale con costruzione portico, modifiche forometriche e costruzione recinzione di pertinenza in difformità dalla licenza edilizia n. 228/58

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 15/12/1988 al n. di prot.

NOTE: abitabilità non presente

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Garage o autorimessa [G]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03/12/2004 - DGRV n. 2141 del 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	B3

Pag. 40  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0,70 mq/mq
<b>Altezza massima ammessa:</b>	12,50 ml
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	SI
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto A - Garage sub 3**

L'unità è il garage di pertinenza dell'unità del primo piano in quanto collegata direttamente dalla scala interna. L'ingresso carraio avviene dallo scoperto comune alle unità. Il locale garage è unito ad un locale accessorio ad uso magazzino.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Pag. 41  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Superficie complessiva di circa mq **15,01**.

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1958.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20.

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

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità si trova in condizioni di abbandono da circa 10 anni. Le finestre e le porte esterne sono tutte sigillate con pannelli metallici per evitare accessi non autorizzati. Gli interni versano in condizioni igieniche pessime. La visibilità dei locali interni è scarsa e per quel che si è potuto rilevare in sede di sopralluogo non sono emerse criticità particolari sotto il profilo strutturale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza verranno prese in considerazione le superfici commerciali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie commerciale (mq)*	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	0	14,64	1,00	14,64	€ 1.400,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	0	1,87	0,50	0,93	€ 1.400,00
			<b>16,51</b>		<b>15,57</b>	

\*Superficie calcolata applicando un incremento del 10% sulla superficie utile.

#### 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: secondo semestre 2020

Pag. 42  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

### Valori relativi al Borsino Immobiliare

Zona: Venezia, periferia

Tipo di destinazione: Residenziale, abitazioni e ville

Tipologia: Abitazione in stabili di 1 ^ fascia

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.590,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.940,00

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario ante ventennio al 07/01/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Ugo Longo, in data 16/06/1969, ai nn. 22107/12234, registrato a Mestre, in data 25/06/1969, ai nn. 1546, trascritto a Venezia, in data 24/06/1969, ai nn. 7217/9083.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/2, [redacted] per la quota di 1/2, dal 07/01/2010 al 05/09/2012 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Venezia, in data [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, dal 05/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione in sostituzione di [redacted] - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascritto a [redacted]

Note: Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto notarile di Zecchinato Gallo Enrico di [redacted]

Pag. 43

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/6 [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, dal 05/09/2012 ad oggi (attuali proprietari). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascritto a [REDACTED]

**Identificativo corpo: A - Garage sub 3**

Garage o autorimessa [G] sito in Venezia (VE), via San Fermo n. 10

**Libero**

Note: l'unità si trova in condizioni di abbandono da circa 10 anni.

**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:*

*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 GIUDIZIALE** attiva a favore di Intesa San Paolo spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2011 ai nn. 26412/5237. Note: i costi di cancellazione non comprendono l'eventuale costo del professionista incaricato.

*6.2.2 Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO** a favore di Guber Banca s.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31721/21971. I costi

Pag. 44  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it – PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277





di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato.

**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:** non ci sono spese condominiali

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

**Millesimi di proprietà:** non ci sono tabelle millesimali

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

la stima viene effettuata con il metodo estimale comparativo, che consiste nel ricercare i valori medi delle unità della stessa area geografica, aventi simili caratteristiche dell'unità oggetto di stima.

**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: abitazioni civili con caratteristiche simili, per periodo di costruzione, per stato di conservazione e ubicazione viene valutato con valore minimo di 1.587,00 €/mq e un valore massimo di 1.937,00 €/mq. I dati rilevati da OMI nel secondo semestre del 2020 restituiscono i seguenti valori: abitazioni di tipo civile allo stato ottimo, valore minimo di 1.600,00 €/mq ed un valore massimo di 2.100,00 €/mq; allo stato normale, valore minimo di 1.350,00 €/mq ed un valore massimo di 1.600,00 €/mq; allo stato scadente, valore minimo di 1.100,00 €/mq ed un valore massimo di 1.300,00 €/mq.

Per la determinazione del valore unitario del bene, considerati i valori rilevati dall'OMI e i valori rilevati dal Borsino Immobiliare, per le caratteristiche del bene, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a € 1.400,00

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A - Garage sub 3. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	14,64	€ 1.400,00	€ 20.496,00
Magazzino	0,93	€ 1.400,00	€ 1.302,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.798,00
Opere di manutenzione, ripristino e disinfestazione detrazione			€ -3.000,00
Valore corpo			€ 18.798,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.798,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.399,00
Valore di stima			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Garage sub 3	Garage o autorimessa [G]	15,57	€ 18.798,00	€ 9.399,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 939,90

Pag. 46  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.050,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

#### A - Garage sub 3

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 100,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 300,00

**Totale costi di cancellazione: € 400,00**

#### 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.009,10**

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

**Identificativo corpo: A - Garage sub 3**

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A - Garage sub 3	€ 9.399,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

Allegato 1 - Verbale di giuramento

Allegato 2 - Certificato di residenza e stato famiglia

Pag. 47  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Allegato 3 - Documentazione catastale:

3.1 - Estratto di mappa

3.2 - Planimetria catastale

3.3 - Visure storiche

Allegato 4 - Documentazione urbanistico-edilizia:

4.1 - Licenza edilizia n. 676/58

4.2 - Condonò n. 19430/86

Allegato 5 - Copia atto di compravendita

Allegato 6 - Documentazione prodotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Allegato 7 - Documentazione fotografica

Allegato 8 - Ricevute delle spese sostenute



### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad IVA.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	3 - Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - Garage sub 3:</b> 
Identificativo catastale	<b>Corpo A - Garage sub 3:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  foglio 129, particella 741, subalterno 3, scheda catastale n. 8702 del 23/06/1986, indirizzo via San Fermo n. 10, piano T, comune Venezia, categoria C/6, classe 7, consistenza 14, superficie 19, rendita € 124.36

Pag. 48

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 - 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 - cell. +39 345 4762858 - info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 7.009,10

## Lotto: 4 - Garage

### Risposta al primo punto del quesito

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

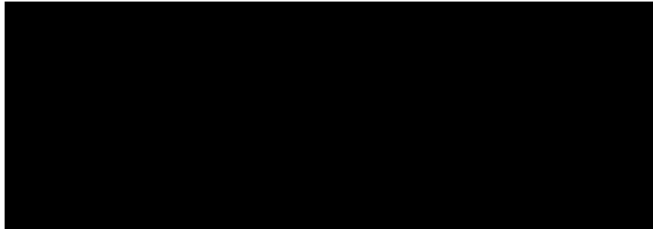
**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

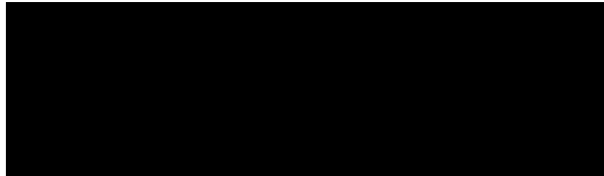
### Risposta al secondo punto del quesito

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

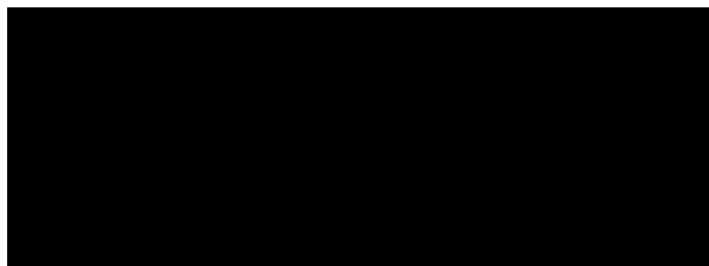
**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Pag. 49  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



La zona ove è collocato il bene oggetto di stima è una tranquilla zona residenziale sviluppata a ridosso dell'arteria che collega Mestre con Treviso, via Terraglio. Il quartiere è costituito prevalentemente da edificazioni a destinazione residenziale e unità commerciali sul fronte di via Terraglio. La zona è caratterizzata dalla presenza del parco verde di Villa Tivan, ubicata nel lotto adiacente l'abitazione oggetto di stima. La zona si presenta tranquilla.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Porte di Mestre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Villa Tivan.

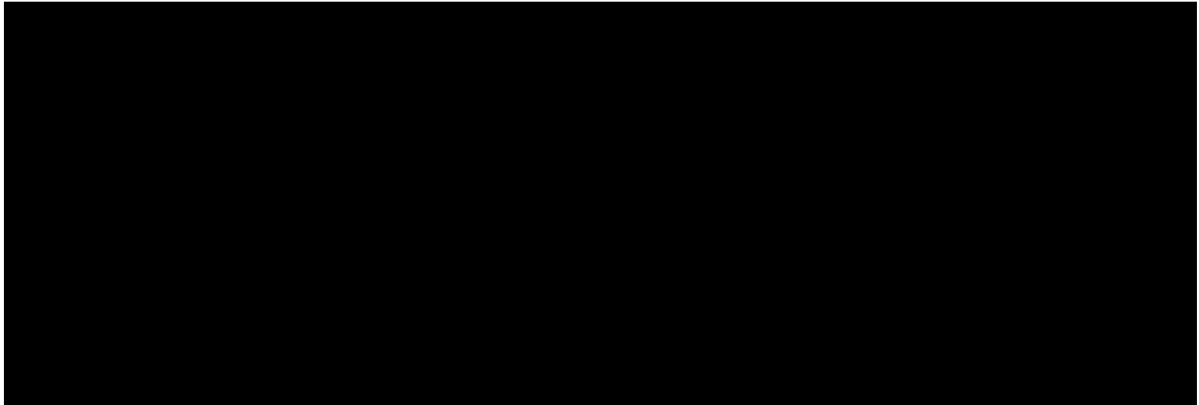
**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Mezzi pubblici di collegamento Venezia-Treviso 200 m

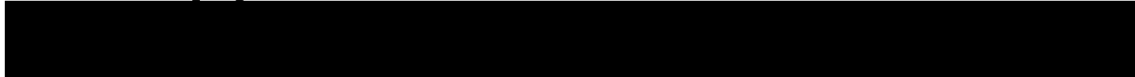
**Identificativo corpo:** A - Garage sub 4.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Mestre, via San Fermo n. 10

#### Quota e tipologia del diritto

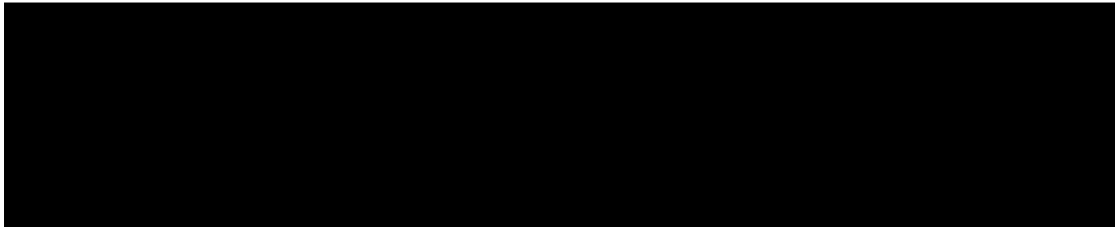


#### Eventuali comproprietari:



#### Identificato al catasto Fabbricati :

##### Intestazione:



Pag. 50  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



[REDAZIONE]

foglio 129, particella 741, subalterno 4,  
 scheda catastale n. 8703 del 20/06/1986,  
 indirizzo via San Fermo n. 10, piano T,  
 comune Venezia, categoria C/6, classe 5, consistenza 11, superficie 14, rendita € 71,58

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale riporta uno scoperto comune difforme da quanto realmente si rileva sul posto. Il confine catastale nord non è correttamente rappresentato. L'altezza interna indicata nella planimetria catastale non è conforme a quanto rilevato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo Docfa.

Onorario professionista per la redazione e presentazione nuovo atto di aggiornamento catastale: € 1.000,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € **1.050,00**

Note: L'onorario del professionista si intende al netto degli oneri di legge (IVA e cassa professionale).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19430

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale con costruzione portico, modifiche forometriche e costruzione recinzione di pertinenza in difformità dalla licenza edilizia n. 228/58

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 15/12/1988 al n. di prot.

NOTE: agibilità non presente

Numero pratica: 676/58

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Pag. 51  
 Ver 3.2.1  
 Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



NOTE: agibilità non reperibile

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: si fa presente che durante il sopralluogo non si è potuto effettuare l'accesso all'interno dell'unità e non si è potuto accertare eventuali difformità

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Garage o autorimessa [G]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 3905 del 03/12/2004 - DGRV n. 2141 del 29/07/2008
<b>Zona omogenea:</b>	B3
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	0.70 mq/mq
<b>Altezza massima ammessa:</b>	12.50
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	SI
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**





**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto A - Garage sub 4**

Trattasi di garage con accesso esclusivamente dallo scoperto comune per tramite dell'accesso carraio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

Superficie complessiva di circa mq **14,59**.

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1958.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità si trova in condizioni di abbandono da circa 10 anni. Le finestre e le porte esterne sono tutte sigillate con pannelli metallici per evitare accessi non autorizzati. Gli interni versano in condizioni igieniche pessime. La visibilità dei locali interni è scarsa e per quel che si è potuto rilevare in sede di sopralluogo non sono emerse criticità particolari sotto il profilo strutturale.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della consistenza verranno prese in considerazione le superfici commerciali. Le parti comuni alle due unità vengono valutate al pari di pertinenze esclusive con attribuzione del 50% a ciascuna unità. Per lo scoperto comune l'indice mercantile è di 0.05 in quanto lo scoperto viene stimato al 0.10 della superficie reale abbattuto del 50% per l'uso comune. Per la centrale termica comune l'indice mercantile è di 0.15 in quanto il locale viene stimato al 0.30 della superficie reale (in quanto accessorio con accesso indiretto) e abbattuto del 50% per l'uso comune.

Pag. 53  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie commerciale (mq)*	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	0	16,05	1,00	16,05	€ 1.400,00
			<b>16,05</b>		<b>16,05</b>	

\*Superficie calcolata applicando un incremento del 10% sulla superficie utile.

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo semestre 2020

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

### Valori relativi al Borsino Immobiliare

Zona: Venezia, periferia

Tipo di destinazione: Residenziale, abitazioni e ville

Tipologia: Abitazione in stabili di 1 ^ fascia

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.590,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.940,00



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario ante ventennio al 07/01/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Ugo Longo, in data 16/06/1969, ai nn. 22107/12234, registrato a Mestre, in data 25/06/1969, ai nn. 1546, trascritto a Venezia, in data 24/06/1969, ai nn. 7217/9083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] per la quota di 1/2, dal 07/01/2010 al 05/09/2012 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Venezia, in data [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, dal 05/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione in sostituzione di [REDACTED] - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascritto a [REDACTED]

Note: Accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto notarile di Zecchinato Gallo Enrico di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, dal 05/09/2012 ad oggi (attuali proprietari). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascritto a [REDACTED]

**Identificativo corpo: A - Garage sub 4**

Garage o autorimessa [G] sito in Venezia (VE), via San Fermo n. 10

**Libero**

Note: l'unità si trova in condizioni di abbandono da circa 10 anni.

**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:*6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

Pag. 55  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**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 GIUDIZIALE** attiva a favore di Intesa San Paolo contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: € 300.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/08/2011 ai nn. 26412/5237. Note: i costi di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato .

**6.2.2 Pignoramenti:**

**PIGNORAMENTO** a favore di Guber Banca s.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 04/11/2020 ai nn. 31721/21971. I costi di cancellazione non comprendono l'eventuale onorario del professionista incaricato.

**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:** non ci sono spese condominiali

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

**Millesimi di proprietà:** non ci sono tabelle millesimali

Pag. 56  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

la stima viene effettuata con il metodo estimale comparativo, che consiste nel ricercare i valori medi delle unità della stessa area geografica, aventi simili caratteristiche dell'unità oggetto di stima.

### 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: abitazioni civili con caratteristiche simili, per periodo di costruzione, per stato di conservazione e ubicazione viene valutato con valore minimo di 1.587,00 €/mq e un valore massimo di 1.937,00 €/mq. I dati rilevati da OMI nel secondo semestre del 2020 restituiscono i seguenti valori: abitazioni di tipo civile allo stato ottimo, valore minimo di 1.600,00 €/mq ed un valore massimo di 2.100,00 €/mq; allo stato normale, valore minimo di 1.350,00 €/mq ed un valore massimo di 1.600,00 €/mq; allo stato scadente, valore minimo di 1.100,00 €/mq ed un valore massimo di 1.300,00 €/mq.

Per la determinazione del valore unitario del bene, considerati i valori rilevati dall'OMI e i valori rilevati dal Borsino Immobiliare, per le caratteristiche del bene, si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a € 1.400,00

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A - Garage sub 4. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	16,05	€ 1.400,00	€ 22.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.470,00

Pag. 57  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Opere di manutenzione, ripristino e disinfestazione detrazione	€ -2.000,00
Valore corpo	€ 20.470,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.470,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.235,00
Valore di stima	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Garage sub 4	Garage o autorimessa [G]	16,05	€ 20.470,00	€ 10.235,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.023,50
Riduzione del 25% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.050,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Garage sub 4**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 100,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 300,00

**Totale costi di cancellazione: € 400,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.761,50**

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

**Identificativo corpo: A - Garage sub 4**

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

Indice di prestazione energetica: /

Pag. 58  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A - Garage sub 4	€ 10.235,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

Allegato 1 - Verbale di giuramento

Allegato 2 - Certificato di residenza e stato famiglia

Allegato 3 - Documentazione catastale:

3.1 - Estratto di mappa

3.2 - Planimetria catastale

3.3 - Visure storiche

Allegato 4 - Documentazione urbanistico-edilizia:

4.1 - Licenza edilizia n. 676/58

4.2 - Condonò n. 19430/86

Allegato 5 - Copia atto di compravendita

Allegato 6 - Documentazione prodotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Allegato 7 - Documentazione fotografica

Allegato 8 - Ricevute delle spese sostenute

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro in quanto attualmente di proprietà di persona fisica. Non è un bene strumentale d'azienda. La vendita non è soggetta ad IVA.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	4 - Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Garage sub 4: [REDACTED]

Pag. 59  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl


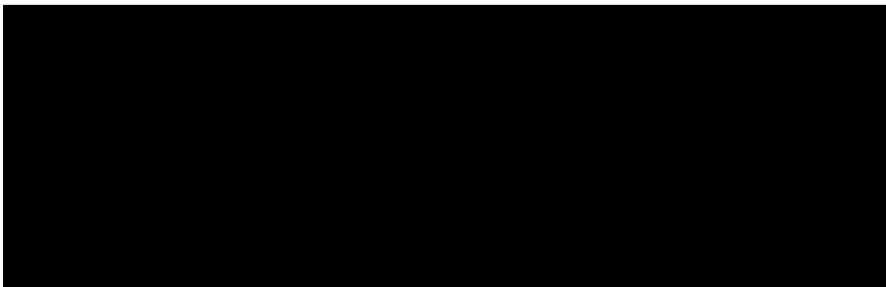
**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC marika.barozzi@archiworldpec.it

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277



	
Identificativo catastale	<p><b>Corpo A - Garage sub 4:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p>  <p>foglio 129, particella 741, subalterno 4,  scheda catastale n. 8703 del 20/06/1986  indirizzo via San Fermo n. 10, piano T,  comune Venezia, categoria C/6, classe 5, consistenza 11, superficie 14,  rendita € 71,58</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 7.761,50</b>

Data generazione:  
07-10-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marika Barozzi**

Pag. 60  
Ver 3.2.1  
Edicom Finance srl

**marika barozzi architetto**

via Motta 2 – 30174 Mestre Venezia

tel/fax +39 041 302 7177 – cell. +39 345 4762858 – info@marikabarozziarchitetto.it - PEC [marika.barozzi@archiworldpec.it](mailto:marika.barozzi@archiworldpec.it)

c.f. BRZ MRK 75H46 L736S - p.iva 03416730277

