
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GARDANT LIBERTY SERVICING SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **119/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto 001 - ABITAZIONE E GARAGE

Esperto alla stima: Arch. Luca Burriesci
Codice fiscale: BRRLCU67P16L736S
Studio in: Via Podgora 107 - 30171 Venezia Mestre
Telefono: 347 3749432
Email: lab_architettura@outlook.it
Pec: luca.burriesci@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Leone Serena civ.2 interno 8 - Favaro Veneto - Venezia (VE) - 30173

Descrizione generica: abitazione e garage in edificio residenziale plurifamiliare

Identificativo Lotto: 001 - ABITAZIONE E GARAGE

Corpo A - Abitazione: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Favaro Veneto, via Leone Serena civ.2 int.8

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Leone civ.8 int.2 Venezia loc. Favaro Veneto - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni

Corpo B - Garage: frazione: Favaro Veneto, via Leone Serena

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Leone civ.8 int.2 Venezia loc. Favaro Veneto - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. sede Milano, contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario di Venezia in data 12/05/2023 ai nn. 2581/2023 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/05/2023 ai nn. 17671/13355;

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, sede Genova, contro [REDACTED] nata il 20/05/1957 a VE c.f. [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00; A rogito di Notaio Dott. Francesco Candiani in data 14/04/2004 ai nn. 97549/20736; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/04/2004 ai nn. 16806/3601; Note: annotazione ad iscrizione n. 8276 del 29/12/2008 derivante da annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi dell'art.8, comma 2 del 7/2007

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. sede Verona, contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 113.000,00; Importo capitale: € 75.000,00; A rogito di notaio Dott. Paolo Mammucari in data 27/04/2010 ai nn. 117891/28793; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2010 ai nn. 15326/3308

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. sede Verona, contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 72.085,96; A rogito di notaio Dott. Paolo Mammucari in data 27/04/2010 ai nn. 117892/28794; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2010 ai nn. 15327/3309

Valore lotto:

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

€109.500,00



Sommario

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

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

Quesiti

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

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



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Leone civ.8 int.2 Venezia loc. Favaro Veneto

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

COMUNE DI VENEZIA

foglio 165, particella 831, subalterno 16

categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 88 m² Totale: escluse aree

scoperte: 87 m², rendita € Euro 339,62

indirizzo VIA SERENA n. 1 , piano Piano T – 4

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2016 Pratica n. VE0165563 in atti dal 16/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 78325.1/2016)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tra ingresso (atrio) e cucina è stata eliminato il divisorio e risulta realizzata ampia apertura di collegamento. nell'ingresso è stato realizzato un ripostiglio con divisori in cartongesso e posta in legno tamburato di dimensioni circa 182 cm x 171 cm.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

presentazione DOCFA per aggiornamento planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Favaro Veneto, via Leone Serena

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza: via Leone civ.8 int.2 Venezia loc. Favaro Veneto -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

COMUNE DI VENEZIA



foglio 165, particella 831, subalterno 6

categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, superficie Totale: 13 m², rendita € Euro 83,51
indirizzo VIA SERENA n. 1, piano T

Intestazione:

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2016 Pratica n. VE0165553 in atti dal 16/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 78315.1/2016)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 319/57 del 20/03/1957

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione in Favaro Veneto via dei Gobbi Fg 20 mapp. n° 18/b

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 19/09/1958 al n. di prot. 41909

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, B - Magazzino

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel locale ingresso (atrio) è stato ricavato un ripostiglio in pareti in cartongesso con porta in legno di dimensioni; 128 cm x 171 cm.; è stata chiusa la porta di accesso alla cucina e creata ampia apertura eliminando il divisorio tra ingresso e cucina. risulta ridotto leggermente il poggiatesta della camera; viene ridotta la comunicazione tra cucinino e cucina.

Garage o autorimessa [G]

Si rileva rispetto allo stato autorizzato lieve traslazione porta di comunicazione con il vano scala condominiale.

Regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria, comprese spese tecniche e sanzione stimato: € 4.500,00

Si rileva inoltre che la licenza edilizia 319/57 del 20/03/1957 rilasciata richiama la prescrizione dei Vigili del Fuoco prot. 2662/P/Ed. del 28/03/1957 che prevede che siano murate tutte le porte interne dei locali adibiti a magazzino qualora fossero adibiti ad autorimessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, B - Garage



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003,
Zona omogenea:	C.1.1
Norme tecniche di attuazione:	art. 11 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Altezza massima ammessa:	(H max): 9,50 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Non necessario per la seguente perizia**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Abitazione**

trattasi di abitazione al piano quarto di edificio residenziale plurifamiliare in via Leone Serena civ. 2 int.8. all'abitazione si accede da vano scala condominiale, privo di ascensore, ed è così composto: ingresso di superficie circa 15,27 mq, cucina di circa 14,34 mq, cottura di circa 3,20 mq, bagno di circa 4,60mq, due camere di circa 17,00 mq ciascuna, di cui una con poggiolo. l'immobile dispone di affaccio a sud ed est. la superficie lorda dell'abitazione è di 87,00 mq. l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo.

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato all'esterno si presenta in condizioni da manutentare con distacchi di pittura e intonaco nei sotto poggiosi. all'interno l'abitazione oggetto di esecuzione si presenta in condizioni normali, con alcuni segni di muffe. la zona ingresso è stata controsoffittata ad altezza H=2,56 mt ed è stato ricavato un ripostiglio realizzato con divisori in cartongesso. il bagno si presenta ristrutturato con pavimentazione rialzata di circa 10 cm rispetto al resto dell'abitazione. l'altezza interna è di circa 2,62 mt; l'altezza interna degli altri locali è di H=2,71 mt. l'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano installata nell'angolo cottura, con corpi scaldanti in alluminio. E' presente un condizionatore a split installato nella zona giorno con unità esterna nel poggioso.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: poggioso esterno
Pavim. Interna	materiale: palladiana in graniglia di marmo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portone blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrella di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrella di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti laterali materiale: intonaco di cemento condizioni: buone

Impianti:



Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: impianto originario dell'epoca di costruzione del fabbricato
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per il calcolo della consistenza del bene oggetto di perizia fa riferimento alla superficie calcolata secondo l'allegato C del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662., pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998. per il calcolo della consistenza si fa riferimento allo stato rilevato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00	€ 1.300,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	1,00	€ 1.300,00
		90,00		88,00	

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: Semestre 1 - Anno 2003

Zona: Suburbana / Favaro Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1450

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B - Garage

trattasi di garage al piano terra pertinenziale all'abitazione sub.16, con accesso da scoperto di uso comune. E' dotato portone metallico a due ante a battente, non motorizzato e di accesso dal vano scala condominiale con porta in legno. il garage risulta dotato di illuminazione interna con canalizzazioni a vista. le pareti sono in laterizio non intonacate, il solaio in laterizio a vista, non intonacato e il pavimento in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **11,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,10 mt

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il locale si presente in scarse condizioni generali, tenuto comunque conto dell'epoca di realizzazione del fabbricato. non è stato possibile verificare la presenza di eventuali infiltrazioni o altre patologie sulle murature e pavimentazione per la presenza del materiale depositato all'interno.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo condizioni: da manutentare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: accesso da vano scala
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	11,80	0,50	5,90	€ 1.300,00
		11,80		5,90	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] a Venezia, quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dal 30/05/2002 al 14/04/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Stefano Bandieramonte, in data 30/05/2002, ai nn. 51654; trascritto a Venezia, in data 08/06/2002, ai nn. 19445/13271.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dal 14/04/2004 al 27/04/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Francesco Candiani, in data 14/04/2004, ai nn. 97548/20735; trascritto a Venezia, in data 29/04/2004, ai nn. 16805/10628.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dal 27/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Paolo Mammucari, in data 27/04/2010, ai nn. 117890/28792; trascritto a Venezia, in data 05/05/2010, ai nn. 15325/9253.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, B - Garage

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Leone Serena civ.2 int.8 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: B - Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Venezia (VE), via Leone Serena civ.2 interno 8 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito



Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. sede Milano, contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario di Venezia in data 12/05/2023 ai nn. 2581/2023 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/05/2023 ai nn. 17671/13355;

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, B - Garage

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, sede Genova, contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 310.000,00; Im-porto capitale: € 155.000,00; A rogito di Notaio Dott. Francesco Candiani in data 14/04/2004 ai nn. 97549/20736; Iscritto/trascritto a Venezia in data 29/04/2004 ai nn. 16806/3601; Note: annotazione ad iscrizione n. 8276 del 29/12/2008 derivante da annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi dell'art.8, comma 2 del 7/2007

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, B - Garage

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. se-de Verona, contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 113.000,00; Importo capitale: € 75.000,00; A rogito di notaio Dott. Paolo Mammucari in data 27/04/2010 ai nn. 117891/28793; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2010 ai nn. 15326/3308

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, B - Garage

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. se-de Verona, contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 72.085,96; A rogito di notaio Dott. Paolo Mammucari in data 27/04/2010 ai nn. 117892/28794; Iscritto/trascritto a Venezia in data 05/05/2010 ai nn. 15327/3309

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, B - Garage



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:**Identificativo corpo: A – Abitazione, B - Garage**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Leone Serena civ.2 interno 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 400,00 / anno.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** € 1.007,70. Da informazioni assunte presso l'amministratore del condominio risultano per gli immobili oggetto della presente relazione spese condominiali scadute non pagate relative agli ultimi due anni pari a € 1.007,60**Millesimi di proprietà:** Millesimi proprietà generale abitazione e garage 120.86**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** /**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Considerando la tipologia dell'immobile oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutate le finiture e la vetustà e lo stato manutentivo dell'intero fabbricato, considerando l'andamento del mercato degli immobili nel Comune di Venezia e l'andamento del mercato immobiliare in questo periodo, il sottoscritto ritiene congruo adottare il criterio di stima sintetico-comparativa, considerando il valore di immobili con analoghe caratteristiche di età, tipologiche e di posizione, in regime di libero mercato, prendendo informazioni presso studi professionali e agenzie immobiliari della zona, considerando i valori dedotti dall'Agenzia del Territorio.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia - Terraferma;

Ufficio tecnico di Venezia - Terraferma;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1275,00;

Altre fonti di informazione: operatori del settore.

8.3. Valutazione corpi:**A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	87,00	€ 1.300,00	€ 113.100,00
poggiolo	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 114.400,00

B - Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.670,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	5,90	€ 1.300,00	€ 7.670,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 7.670,00

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	Abitazione di tipo economico [A3]	88,00	€ 114.400,00	€ 114.400,00
B - Garage	Garage o autorimessa [G]	5,90	€ 7.670,00	€ 7.670,00

Totale Stima corpo A abitazione e B garage € 122.070,00**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 6.103,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.007,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili per conformazione non sono divisibili	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A – Abitazione, B - Garage

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,0
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,0
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,0
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 295,0



Totale costi di cancellazione, stimati: € 400,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni € 109.558,80

nello stato di fatto in cui si trova:

, arrotondato a : € 109.500,00 (diconsi

centonovemilacinquecento/00)**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A - Abitazione****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: andrà redatto APE con un costo che può essere stimato in € 300,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili per conformazione non sono divisibili

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) ESTRATTO MAPPA
- 2) PLANIMETRIE CATASTALI
- 3) VISURE CATASTALI
- 4) ESTRATTO P.R.G.
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6) TITOLO EDILIZIO
- 7) VALORI OMI
- 8) ELENCO FORMALITA'
- 9) ATTI COMPRAVENDITA
- 10) CERTIFICATO DI RESIDENZA

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

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - ABITAZIONE E GARAGE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Abitazione: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà Corpo B - Garage: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Abitazione: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> COMUNE DI VENEZIA foglio 165, particella 831, subalterno 16 categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 88 m ² Totale: escluse aree scoperte: 87 m ² , rendita € Euro 339,62 indirizzo VIA SERENA n. 1 , piano Piano T – 4 Corpo B - Garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> COMUNE DI VENEZIA foglio 165, particella 831, subalterno 6 categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, superficie Totale: 13 m ² , rendita € Euro 83,51 indirizzo VIA SERENA n. 1, piano T
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 109.500,00€

Data generazione:
12-10-2023 19:10L'Esperto alla stima
Arch. Luca Burriesci