
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **140/2024**

Custode nominato: **Dott. Antonio Franceschetto**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/02/2025 ore 9:30

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - 002

Esperto alla stima: Geom. Dario Mazzato
Codice fiscale: MZZ DRA 71P28 D3250
Studio in: P.zza Mazzini n°11 - 30010 Camponogara VE
Telefono: 041.5150869
Fax: 041.5150869
Email: studio.mazzato@libero.it
Pec: dario.mazzato@geopec.it

Riassunto Perizia

Beni: trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa con pertinente unità ad uso magazzino facenti parte di un più ampio edificio storico sito in Venezia Sestiere Castello n.2694 ed una seconda unità a destinazione abitativa facente parte di un più ampio edificio storico in Venezia Sestiere San Polo n.1449.

Identificativo Lotto: **001 – Unità abitativa** (appartamento - residenza dell'esecutato e famiglia) al piano primo e **magazzino** al piano terra con parti comuni ad altre unità di terzi (ingresso, cortile interno e vano scala).

(esecutato)

Proprietà: proprietà per la quota 1/1 – bene personale

C.F.:

Residenza: Sestiere Castello, 2694 - 30125 Venezia.

Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA-SOCIETA' COOPERATIVA contro () derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario importo ipoteca: € 835.000,00 importo capitale: € 464.000,00 sui beni di cui al **Lotto 1** (indicato in nota come ex mappale 2507) a Rogito Notaio Paolo Chiaruttini in Venezia VE in data 22/06/2012 Rep. n°37.566 iscritta/trascritta a Venezia in data 03/07/2012 ai nn°18911/2860.
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di S.I.L.C.A. SPA contro () per un montante complessivo di € 350.000,00 gravante sull'immobile in Venezia Foglio 16 particella 5461 sub.15 a Rogito Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno VA in data 09/12/2013 6/2012 Rep. nn°205.101 iscritta/trascritta a Venezia in data 09/12/2013 ai nn°32169/4743.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** di Euro 4.285.778,76 a garanzia di un capitale di Euro 2.142.889,38 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro () per la quota di **1/2** sull'immobile **Lotto 2** e sull'intero per l'immobile **Lotto 1** derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 14/07/2022 Rep. n°3580/11922 iscritta a Venezia in data 19/07/2022 ai nn°27649/4785;
- **Ipoteca giudiziale** di Euro 55.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 41.697,70 a favore di BANCA CAMBIANO 1884 SPA contro () per la quota di **1/2** sull'immobile **Lotto 2** e sull'intero per l'immobile **Lotto 1** derivante da Atto Tribunale di Firenze in data 11/07/2023 Rep. n°2459/2023 iscritta a Venezia in data 26/07/2023 ai nn°25853/3719;
- **Pignoramento** a favore di PAZZAGLINI FLAVIA AMALIA ROSA contro () per la quota di **1/1** sui **Lotti 1 e 2** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 14/05/2024 Rep. n°3165/2024 trascritto a Venezia in data 05/06/2024 ai nn°18948/14224;
- **Pignoramento (notificato al coniuge dell'esecutato)** a favore di PAZZAGLINI FLAVIA AMALIA ROSA contro () per la quota di **1/1** sui **Lotti 1 e 2** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 24/06/2024 Rep. n°4388/2024 trascritto a Venezia in data 16/07/2024 ai nn°24687/18493;

Valore Lotto 1:

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

€ 472.000,00

Identificativo Lotto: 002 - **Unità abitativa** (ad uso turistico, ma attualmente libera) al piano secondo con parti comuni ad altre unità di terzi (ingresso, cortile interno e vano scala).

(esecutato)

Proprietà: proprietà per la quota 1/1 - in comunione dei beni

C.F.:

Residenza: Sestiere Castello, 2694 - 30125 Venezia.

Stato Civile: coniugato

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario importo ipoteca: € 700.000,00 importo capitale: € 350.000,00 sui beni di cui al **Lotto 2** a Rogito Notaio Roberto Tolomei in Viareggio in data 15/09/2010 Rep. n°144235 iscritta/trascritta a Venezia in data 17/09/2010 ai nn°30948/6934. *Trattasi di debito successivamente in acollo all'odierno esecutato con l'avvenuto acquisto del bene.*
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario importo ipoteca: € 280.000,00 importo capitale: € 140.000,00 sui beni di cui al **Lotto 2** a Rogito Notaio Roberto Tolomei in Viareggio in data 23/01/2013 Rep. n°147347 iscritta/trascritta a Venezia in data 28/01/2013 ai nn°2978/314. *Trattasi di debito successivamente in acollo all'odierno esecutato con l'avvenuto acquisto del bene.*
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** di Euro 4.285.778,76 a garanzia di un capitale di Euro 2.142.889,38 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [redacted] per la quota di **1/2** sull'immobile **Lotto 2** e sull'intero per l'immobile **Lotto 1** derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 14/07/2022 Rep. n°3580/11922 iscritta a Venezia in data 19/07/2022 ai nn°27649/4785;
- **Ipoteca giudiziale** di Euro 55.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 41.697,70 a favore di BANCA CAMBIANO 1884 SPA contro [redacted] per la quota di **1/2** sull'immobile **Lotto 2** e sull'intero per l'immobile **Lotto 1** derivante da Atto Tribunale di Firenze in data 11/07/2023 Rep. n°2459/2023 iscritta a Venezia in data 26/07/2023 ai nn°25853/3719;
- **Pignoramento** a favore di PAZZAGLINI FLAVIA AMALIA ROSA contro [redacted] per la quota di **1/1** sui **Lotti 1 e 2** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 14/05/2024 Rep. n°3165/2024 trascritto a Venezia in data 05/06/2024 ai nn°18948/14224;
- **Pignoramento (notificato al coniuge dell'esecutato)** a favore di PAZZAGLINI FLAVIA AMALIA ROSA contro [redacted] per la quota di **1/1** sui **Lotti 1 e 2** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 24/06/2024 Rep. n°4388/2024 trascritto a Venezia in data 16/07/2024 ai nn°24687/18493;

Valore Lotto 2:

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

€ 365.000,00

Sommario

LOTTO 001

Risposta al primo punto del quesito	8
Risposta al secondo punto del quesito	8
Risposta al terzo punto del quesito	8
Risposta al quarto punto del quesito	10
Risposta al quinto punto del quesito	13
Risposta al sesto punto del quesito.....	14
Risposta al settimo punto del quesito	15
Risposta all'ottavo punto del quesito	15
Risposta al nono punto del quesito	17
Risposta al decimo punto del quesito	17
Risposta all'undicesimo punto del quesito	18
Risposta al dodicesimo punto del quesito	18

LOTTO 002

Risposta al primo punto del quesito	19
Risposta al secondo punto del quesito	19
Risposta al terzo punto del quesito	19
Risposta al quarto punto del quesito	20
Risposta al quinto punto del quesito	23
Risposta al sesto punto del quesito.....	23
Risposta al settimo punto del quesito	23
Risposta all'ottavo punto del quesito	25
Risposta al nono punto del quesito	27
Risposta al decimo punto del quesito	27
Risposta all'undicesimo punto del quesito	27
Risposta al dodicesimo punto del quesito	28

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 precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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

Il sottoscritto Geometra Dario Mazzato, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n°276, all'albo dei Geometri e Geometri Laureati di Venezia al n°1884, domiciliato presso lo Studio Tecnico "Mazzato & Associati" in Camponogara VE P.zza G. Mazzini n°11, con ordinanza in data 03/09/2024 del G.E. Dott.ssa S. Bianchi del Tribunale di Venezia, è stato nominato C.T.U. nella E.I. a margine indicata.

Dopo aver prestato giuramento di rito il 09/09/2024, il sottoscritto ha ottenuto l'autorizzazione a procedere ed a depositare una relazione scritta per rispondere al quesito precedentemente riportato.

Sulla scorta dell'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U., unitamente al Custode nominato, effettuava i sopralluoghi per i rilievi del caso in data **25/09/2024**, in data **08/10/24** ed in data **11/12/2024**.

Data la consistenza del compendio immobiliare pignorato e la possibilità di dividere le singole unità in più lotti di vendita, si è proceduto alla creazione di **n°2 lotti** di seguito descritti.

A causa del dilatarsi delle tempistiche (accesso atti presso gli Archivio di Venezia/Mestre, colloqui con personale tecnico), lo scrivente chiedeva ed otteneva proroga per il deposito del documento peritale.

Ciò premesso, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, il Comune di Venezia, eseguito indagini con l'ausilio di sistema telematico, compiuti altresì i necessari sopralluoghi e rilievi presso gli immobili da stimare, procedeva all'espletamento dell'incarico ricevuto nel proprio studio.

Compendio immobiliare in Venezia
Sestiere Castello n°2694

Lotto: 001 – Unità abitativa e magazzino

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Proprietà (esecutato)

Proprietà: proprietà per la quota 1/1

C.F.:

Residenza: Sestiere Castello, 2694 - 30125 Venezia.

Stato Civile: stato coniugato

Esecutato: [nome e cognome]

C.F.:

Residenza: Sestiere Castello, 2694 - 30125 Venezia.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sestiere Castello si colloca nell'area estrema ad Est dell'isola di Venezia.

La zona in cui sono ubicati i beni è a destinazione mista (residenziale, commerciale, artigianale e turistica); è raggiungibile in circa 20 minuti di navigazione (vaporetto) ed a circa 45 minuti a piedi, partendo da Piazzale Roma (ingresso principale alla città).

Caratteristiche zona: tipiche dell'isola di Venezia.

Area urbanistica: edificazione storica con viabilità pedonale.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi essenziali.

Servizi offerti dalla zona: limitati.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale, artigianale, turistica.

Importanti centri limitrofi: città Metropolitana di Mestre.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia ed isole.

Attrazioni storiche: Museo Storico Navale Arsenale, Biennale di Venezia, Riva degli Schiavoni, nonché tutta Venezia ed altre isole secondarie.

Principali collegamenti pubblici: servizi di trasporto pubblico lagunare per via acqua, inoltre stradale, tramviaria e ferroviaria dall'ingresso della città (Piazzale Roma - Stazione di Santa Lucia).

Identificativo corpo: Corpo A

Unità abitativa (appartamento-residenza dell'esecutato e famiglia) al piano primo con magazzino

ad uso commerciale al piano terra, entrambi facenti parte di un più ampio edificio storico sito in Sestiere Castello n°2694 (Calle Magno) Venezia VE.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà: proprietà per la quota 1/1

C.F.: /

Residenza: Sestiere Castello, 2694 - 30125 Venezia.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati (UNITA' ABITATIVA):

foglio 16, particella 5461, sub 15, zona cens. 1 Sestiere Castello n.2694, Piano T-1, Comune Venezia, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 705,58.

Derivante da: Variazione in data 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016

Intestazione:

nato a il C.F.:

Proprietà per 1/1

Confini: partendo da Nord in senso orario, l'unità confina con Calle Magno, unità di terzi-vano scala comune, unità di terzi-cortile comune ed unità di terzi.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'unità mostra sostanziale corrispondenza rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata fatto salvo lievi difformità al distributivo ed alcune altezze diverse rispetto a quelle indicate.

Regolarizzabili mediante: redazione nuovi atti di aggiornamento catastale (pratiche docfa).

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificato al Catasto Fabbricati (MAGAZZINO):

foglio 16, particella 5461, sub 16, zona cens. 1 Sestiere Castello n.2694, Piano T, Comune Venezia, categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita € 65,69.

Derivante da: Variazione in data 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016

Intestazione:

nato a C.F.:

Proprietà per 1/1

Confini: L'unità, partendo da Nord in senso orario, confina con unità di terzi, corte di terzi, porticato e riva comuni.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'unità abitativa mostra sostanziale corrispondenza rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata fatto salvo l'altezza interna indicata e la presenza del ribassamento del pavimento con gradino in corrispondenza dell'ingresso.

Regolarizzabili mediante: redazione nuovi atti di aggiornamento catastale (pratiche docfa).

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Le unità di cui al Lotto 1 fanno parte di immobile storico ante '800; dalla richiesta effettuata presso gli Archivi di Venezia risultano le seguenti pratiche:

ABITAZIONE

Numero pratica: **prot. n°2007.0309749 in data 20/07/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: manutenzione straordinaria.

Numero pratica: **prot. n°2007.0448188 in data 30/11/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: manutenzione straordinaria.

Numero pratica: **prot. n°2007.0515897 in data 10/12/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: fine lavori e collaudo finale

Per lavori: manutenzione straordinaria.

MAGAZZINO

Numero pratica: **prot. n°PG/2011/0492681 in data 25/11/2011**

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: scorporo e cambio d'uso da residenziale a commerciale (senza opere).

4.1.1 Conformità edilizia:

Unità abitativa: in sede di sopralluogo sono state rilevate lievi difformità al distributivo ed altezze interne, inoltre è stato ricavato un soppalco (raggiungibile con scala a pioli amovibile) nella parte centrale dell'alloggio in corrispondenza del disimpegno e bagni; va comunque precisato che non sono state individuate pratiche edilizie che legittimano il distributivo così come rappresentato

nell'ultima DIA, talché la necessaria sanatoria – se tramite istruttoria tecnica fosse richiesto dalla P.A. - andrebbe estesa a sistemare anche detta situazione.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

Oneri Totali (compresi eventuale sanzione amministrativa e diritti P.A. stimati): € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Unità magazzino: non si riscontrano difformità fatto salvo la presenza dell' abbassamento con gradino in corrispondenza del portone d'ingresso, dunque diversa quota del pavimento/altezza interna.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

Oneri Totali (compresi eventuale sanzione amministrativa e diritti P.A. stimati): € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente:	Variante al PRG per la Città Antica
In forza della delibera:	Approvata con DGRV n.3987 del 09/11/1999 e DGRV n.2547 del 13/09/2002
Zona omogenea:	Abitazione – tipo "C" – unità edilizie a base residenziale preottocentesche originarie e a fronte tricellulare. Magazzino – tipo "Bg" – unità edilizie a base residenziale preottocentesche originarie e a fronte bicellulare gerarchizzato.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione:

Trattasi di **unità abitativa** (residenza dell'esecutato e famiglia – allegato E) al piano primo di un più ampio edificio storico pre '800, identificata al civico n°2694 (interno non chiaramente definito) di Sestiere

Stato di manutenzione generale: buono
 Condizioni generali dell'immobile: buono

MAGAZZINO

Proprietà: proprietà per la quota 1/1
 C.F.:
 Residenza: Sestiere Castello, 2694 - 30125 Venezia.

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie coperta complessiva di circa mq 26,50

È sviluppato al piano terra.

L'edificio è di remota edificazione ed è stato ristrutturato nel: 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2694 interno non specificato.

Ha un'altezza utile interna: ca. m 2,34 sottotrave – ca. m 2,60 sotto tavolato.

Stato di manutenzione generale: buono
 Condizioni generali dell'immobile: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è scelto di applicare alle superfici lorde delle unità (calcolate comprensive di murature divisorie interne e perimetrali esterne al 100% e murature confinanti con altre proprietà al 50%) i coefficienti di riduzione in modo da trasformarle in superfici commerciali; il soppalco da legittimare, non viene trattato.

Destinazione	Parametro	Volume (mc)	Superficie reale (mq)	Coeff.	Sup. equiv. (mq)	Prezzo unitario (€)
Appartamento	sup. lorda di pavimento	-----	105,50	1,00	105,50	4.400,00

Destinazione	Parametro	Volume (mc)	Superficie reale (mq)	Coeff.	Sup. equiv. (mq)	Prezzo unitario (€)
Magazzino	sup. lorda di pavimento	-----	26,50	1,00	26,50	1.600,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Gli immobili sono in proprietà per la quota di 1/1 a ' in forza di: l'unità residenziale con atto di C/V Notaio Dott. Venezia Rep. - l'unità ad uso magazzino con atto di C/V Notaio Dott. in Venezia Rep.

Gli immobili sono occupati ed in uso dall'esecuto e famiglia.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA-SOCIETA' COOPERATIVA contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario importo ipoteca: € 835.000,00 importo capitale: € 464.000,00 sui beni di cui al **Lotto 1** (indicato in nota come ex mappale 2507) a Rogito Notaio Paolo Chiaruttini in Venezia VE in data 22/06/2012 Rep. n°37.566 iscritta/trascritta a Venezia in data 03/07/2012 ai nn°18911/2860.
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di S.I.L.C.A. SPA contro [redacted] per un montante complessivo di € 350.000,00 gravante sull'immobile in Venezia Foglio **16** particella **5461** sub.**15** a Rogito Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno VA in data 09/12/2013 6/2012 Rep. nn°205.101 iscritta/trascritta a Venezia in data 09/12/2013 ai nn°32169/4743.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** di Euro 4.285.778,76 a garanzia di un capitale di Euro 2.142.889,38 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [redacted] per la quota di **1/2** sull'immobile **Lotto 2** e sull'intero per l'immobile **Lotto 1** derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 14/07/2022 Rep. n°3580/11922 iscritta a Venezia in data 19/07/2022 ai nn°27649/4785;
- **Ipoteca giudiziale** di Euro 55.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 41.697,70 a favore di BANCA CAMBIANO 1884 SPA contro [redacted] per la quota di **1/2** sull'immobile **Lotto 2** e sull'intero per l'immobile **Lotto 1** derivante da Atto Tribunale di Firenze in data 11/07/2023 Rep. n°2459/2023 iscritta a Venezia in data 26/07/2023 ai nn°25853/3719;

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di PAZZAGLINI FLAVIA AMALIA ROSA contro per la quota di **1/1** sui **Lotti 1 e 2** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 14/05/2024 Rep. n°3165/2024 trascritto a Venezia in data 05/06/2024 ai nn°18948/14224;
- **Pignoramento (notificato al coniuge dell'esecutato)** a favore di PAZZAGLINI FLAVIA AMALIA ROSA contro per la quota di **1/1** sui **Lotti 1 e 2** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 24/06/2024 Rep. n°4388/2024 trascritto a Venezia in data 16/07/2024 ai nn°24687/18493;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al settimo punto del quesito

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

Spese di gestione condominiale: Non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Edificio con requisito di adattabilità ai sensi della L. n°13/89 e s.m.i..

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vano contatori energia elettrica e scoperto in comune con le altre unità oggetto di procedura e unità di terzi.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non presenti

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Venezia VE.

Abitazione: parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore minimo 4.100,00 €/mq - valore massimo 4.700,00 €/mq.

Magazzino: parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore minimo 1.500,00 €/mq - valore massimo 1.800,00 €/mq.

8.3. Valutazione corpi:

Unità abitativa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Abitazione	105,50	€ 4.400,00	€ 464.200,00
Magazzino	26,50	€ 1.600,00	€ 42.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 506.600,00
Detrazione vizi occulti impianti abitazione (circa 1,00%)			- € 4.500,00
Detrazione vizi occulti impianti magazzino (circa 1,00%)			- € 500,00
Valore complessivo intero			€ 501.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 501.600,00
Valore di stima			€ 501.600,00

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	105,50	459.700,00	459.700,00
A	Magazzino	26,50	41.900,00	41.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	- € 8.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
Spese APE	- € 400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Cancellazione per restrizione dei beni a singolo lotto

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Ipoteca volontaria iscritta/trascritta a Venezia in data 03/07/2012 ai nn°18911/2860.	- € 4.270,00
Ipoteca volontaria iscritta/trascritta a Venezia in data 09/12/2013 ai nn°32169/4743.	- € 1.844,00

Ipoteca amministrativa iscritta/trascritta a Venezia in data 19/07/2022 ai nn°27649/4785;	- € 13.582,31
Ipoteca giudiziale iscritta/trascritta a Venezia in data 26/07/2023 ai nn°25853/3719;	- € 294,00
Pignoramento trascritto a Venezia in data 05/06/2024 ai nn°18948/14224 (<i>cancellazione a carico della procedura</i>).	- € 294,00
Pignoramento trascritto a Venezia in data 16/07/2024 ai nn°24687/18493 (<i>cancellazione a carico della procedura</i>).	- € 294,00

Totale costi di cancellazione: - € 19.990,31

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 472.209,69

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 472.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

L'esecutato è proprietario dei beni oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 – bene personale.
I beni NON sono comodamente divisibili.

ID	Valore diritti e quota (€)
Lotto unico (quota 1/1)	€ 472.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- (A) documentazione fotografica lotto 001;
- (B) accertamenti catastali lotto 001;
- (C) stralcio titoli autorizzativi ed elaborati grafici immobili;
- (D) rilievo del C.T.U. lotto 001
- (E) certificato cumulativo dell'esecutato (unico per tutti i lotti);
- (F) ispezione ipotecaria (unica per tutti i lotti);
- (G) atto di C/V.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Ai sensi del D.L. n°104 del 12/09/2013, del D.Lgs. n°23 del 14/03/2011 e della Legge n°147 del 27/12/2013, le quali hanno introdotto riforme fiscali relative al quadro normativo per la tassazione dei trasferimenti immobiliari a partire dal 01/01/2014, la vendita del lotto in oggetto è soggetta ad imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali; l'immobile non è ad uso strumentale.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto 001
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<p>Corpo A:</p> <p>nato a : il :</p> <p>Proprietà per la quota di 1/1</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p><u>Identificato al catasto fabbricati :</u></p> <p>Intestazione:</p> <p>nato a il</p> <p>C.F. - Proprietà per la quota di 1/1</p> <p>Comune di Venezia</p> <p>Foglio 16, particella 5461, sub 15, zona censuaria 1, Sestiere Castello n.2694 Piano T-1, Comune Venezia, Categoria A/3, classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 705,58 (unità abitativa)</p> <p>Foglio 16, particella 5461, sub 16, zona censuaria 1, Sestiere Castello n.2694 Piano T, Comune Venezia, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 24 mq, Rendita € 65,69 (magazzino)</p>
Valore	Valore lotto 001 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 472.000,00

Unità immobiliare in Venezia
San Polo n°1449

Lotto: 002 - Unità abitativa (appartamento)

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:

C.F.:

Residenza: Sestiere Castello, 2694 - 30125 Venezia.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sestiere San Polo si colloca nell'area centrale dell'isola di Venezia ed è in parte delimitato dal Canal Grande.

La zona in cui è ubicato il bene è a destinazione mista (residenziale, commerciale, artigianale e turistica); è raggiungibile in circa 20 minuti di navigazione (vaporetto) ed in circa 15 minuti a piedi partendo da Piazzale Roma (ingresso principale alla città).

Caratteristiche zona: tipiche delle isole di Venezia.

Area urbanistica: edificazione storica con viabilità pedonale.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi essenziali.

Servizi offerti dalla zona: limitati.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale, artigianale, turistica.

Importanti centri limitrofi: città Metropolitana di Mestre.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia ed isole.

Attrazioni storiche: Duomo Basilica dei Santi Maria e Donato, Museo del vetro, altri Palazzi e Chiese storiche ivi presenti, quindi tutta Venezia ed altre isole.

Principali collegamenti pubblici: servizi di trasporto pubblico lagunare per via acqua, inoltre stradale, tramviaria e ferroviaria dall'ingresso della città (Piazzale Roma – Stazione di Santa Lucia).

Identificativo corpo: Corpo B

Unità abitativa al piano secondo (appartamento ad uso turistico attualmente libero), parte di un più ampio edificio storico denominato "Palazzo Petriani" sito in San Polo n°1449 – 30141 Venezia VE.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà: proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

C.F.: /

Residenza: Sestiere Castello, 2694 - 30125 Venezia.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati (unità abitativa):

foglio 13, particella 1261, sub 13, Sestiere S.Polo n.1449, Piano 2, Comune Venezia, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, rendita € 901,73.

Derivante da: Variazione in data 29/10/2016 in atti dal 29/10/2016.

Intestazione:

nato a / C.F.:

Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Confini: unità di terzi, scala e corte interna comuni, facenti parte del medesimo complesso edilizio.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pur mostrando sostanziale corrispondenza, si riscontrano parziali difformità al distributivo ed altezze interne.

Regolarizzabili mediante: redazione nuovi atti di aggiornamento catastale (pratica docfa).

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

L'unità di cui al Lotto 2 fa parte di un immobile storico risalente al secolo XIV/XV denominato Palazzo Petriani soggetto a vincolo di interesse storico-culturale; dalla richiesta effettuata presso gli Archivi di Venezia risultano le seguenti pratiche:

Numero pratica: **Prot. n°VE/1988/4559**

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Numero pratica: Variante - **Prot. n°VE/1990/4977 del 03/05/1990**

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Numero pratica: Prot. n°VE/1990/5085 del 05/05/1990
 Intestazione:
 Tipo pratica: autorizzazione edilizia
 Per lavori: impianto termico

Numero pratica: Prot. n°VE/1990/11331 del 13/10/1990
 Intestazione:
 Tipo pratica: variante
 Per lavori: modifiche interne

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di sopralluogo si è constatato che l'unità mostra parziali difformità al distributivo (parete divisoria servizi igienici, spessore muri, spallette, vano rip., angolazione pareti/dimensione vani).

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

Oneri Totali (compresi di eventuale sanzione amministrativa e diritti P.A. stimati): € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Vigente:	Variante al PRG per la Città Antica
In forza della delibera:	Approvata con DGRV n.3987 del 09/11/1999 e DGRV n.2547 del 13/09/2002
Zona omogenea:	Abitazione – tipo “pt” – unità edilizie di base residenziale preottocentesche parzialmente trasformate.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	edificio di interesse sotrico-culturale ex D.Lgs. n° 42/2004
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione:

Trattasi di **unità abitativa** (appartamento ad uso turistico al momento del primo sopralluogo, ora non più in essere) al piano secondo di un più ampio edificio storico denominato Palazzo Petriani composto da più unità immobiliari divise su n°5 piani fuori terra risalente al secolo XIV/XV al civico n°1449 (interno non definito) di Sestiere San Polo con accesso da Calle della Madonetta; il tutto denominato "Condominio Corte Petriana".

L'edificio ha struttura di elevazione in muratura-elementi lapidei ed orizzontamenti in legno.

L'ingresso avviene attraverso Corte Petriana (contesto di rilevante importanza storico-testimoniale), quindi porticato, ingresso-androne e scala interna comune; l'unità si compone di ingresso, cucinino, pranzo-soggiorno, disimpegno, n°2 camere e n°2 servizi igienici di piccole dimensioni e ciechi.

Nella zona giorno vi è un piccolo rientro a parete chiuso con porta ad suo ripostiglio che non compare nella documentazione grafica acquisita.

Le finiture sono buone, come lo stato di conservazione.

Gli affacci avvengono su corti interne; i serramenti sono in legno con vetro camera e scuri in legno a battente; le porte sono in legno tamburato verniciato; i pavimenti sono in parquet nella zona giorno e nelle camere, in piastrelle di ceramica nei bagni; i soffitti sono con travi a vista e cartongesso interposto.

L'unità dispone di tutti gli impianti tecnologici di base, ma è sprovvista di climatizzazione estiva; il sistema di riscaldamento è ad elementi radianti con caldaia in uno dei due bagni (non è stata fornita documentazione dell'impianto).

Il contatore dell'energia elettrica e gli altri servizi di adduzione sono nell'androne d'ingresso comune alle altre unità che fanno parte dell'edificio.

Vi è l'amministrazione di condominio (attualmente "Studio Longhin di Manarin Monica" in Venezia – vedasi allegato K).

1. Quota e tipologia del diritto**Proprietà:**

Quota e tipologia del diritto: piena proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione dei beni

C.F.:

Residenza: Sestiere Castello, 2694 - 30125 Venezia.

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie coperta complessiva di circa **mq 72,00**

È sviluppato su n°1 piani fuori terra.

L'edificio è di vecchia edificazione, l'unità è stata ristrutturata nel 1988.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 1449 – interno non specificato.

Ha un'altezza utile interna di: da ca. m 2,65 a ca. m 2,98.

Stato di manutenzione generale: buone

Condizioni generali dell'immobile: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è scelto di applicare alle superfici lorde dell'unità (calcolate comprensive di murature divisorie interne e perimetrali esterne al 100% e murature confinanti con altre proprietà al 50%) i coefficienti di riduzione in modo da trasformarle in superfici commerciali.

Destinazione	Parametro	Volume (mc)	Superficie reale (mq)	Coeff.	Sup. equiv. (mq)	Prezzo unitario (€)
Appartamento	sup. lorda di pavimento	-----	72,00	1,00	72,00	5.400,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

L'immobile è in proprietà per la quota di 1/1 a
Nardone in Pistoia Rep.
Unità attualmente libera.

in forza di: atto di C/V Notaio Avv. Gaia

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario importo ipoteca: € 700.000,00 importo capitale: € 350.000,00 sui beni di cui al **Lotto 2** a Rogito Notaio Roberto Tolomei in Viareggio in data 15/09/2010 Rep. n°144235 iscritta/trascritta a Venezia in data 17/09/2010 ai nn°30948/6934. *Trattasi di debito successivamente in acollo all'odierno esecutato con l'avvenuto acquisto del bene.*
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario importo ipoteca: € 280.000,00 importo capitale: € 140.000,00 sui beni di cui al **Lotto 2** a Rogito Notaio Roberto Tolomei in Viareggio in data 23/01/2013 Rep. n°147347 iscritta/trascritta a Venezia in data 28/01/2013 ai nn°2978/314. *Trattasi di debito successivamente in acollo*

all'odierno esecutato con l'avvenuto acquisto del bene.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** di Euro 4.285.778,76 a garanzia di un capitale di Euro 2.142.889,38 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro _____ per la quota di **1/2** sull'immobile **Lotto 2** e sull'intero per l'immobile **Lotto 1** derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 14/07/2022 Rep. n°3580/11922 iscritta a Venezia in data 19/07/2022 ai nn°27649/4785;
- **Ipoteca giudiziale** di Euro 55.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 41.697,70 a favore di BANCA CAMBIANO 1884 SPA contro _____ per la quota di **1/2** sull'immobile **Lotto 2** e sull'intero per l'immobile **Lotto 1** derivante da Atto Tribunale di Firenze in data 11/07/2023 Rep. n°2459/2023 iscritta a Venezia in data 26/07/2023 ai nn°25853/3719;

6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di PAZZAGLINI FLAVIA AMALIA ROSA contro _____ per la quota di **1/1** sui **Lotti 1 e 2** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 14/05/2024 Rep. n°3165/2024 trascritto a Venezia in data 05/06/2024 ai nn°18948/14224;
- **Pignoramento (notificato al coniuge dell'esecutato)** a favore di PAZZAGLINI FLAVIA AMALIA ROSA contro _____ per la quota di **1/1** sui **Lotti 1 e 2** derivante da Atto Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 24/06/2024 Rep. n°4388/2024 trascritto a Venezia in data 16/07/2024 ai nn°24687/18493;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

- **Decreto di sequestro preventivo penale** ex art.321 c.p.p. a favore DEMANIO DELLO STATO contro _____ gravante sull'immobile **Lotto 2** di cui all'atto del Tribunale di Lucca in data 09/08/2013 rep. n.7894 trascritto a Venezia in data 01/10/2023 ai nn°25889/17897 ed annotato di dissequestro-restituzione in data 25/08/2015 ai nn°24627/3408.

Risposta al settimo punto 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: presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: presenti

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: SI (Euro 595,60)

Millesimi di proprietà: presenti (31)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Edificio con requisito di adattabilità ai sensi della

L. n°13/89 e s.m.i..

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vano contatori energia elettrica e scoperto in comune con unità di terzi

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Edificio di interesse storico-culturale

Avvertenze ulteriori: servitù passiva a carico dell'ingresso terreno e della rampa di scale fino al piano primo trascritta nei RR.II. di Venezia il 22 /01/1968 ai nn°1225/1048.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia VE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore minimo 4.500,00 €/mq - valore massimo 5.800,00 €/mq.

8.3. Valutazione corpi:

Unità abitativa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato per beni immobili aventi caratteristiche simili per tipologia e zona a quello di che trattasi pertanto si effettuerà una stima per comparazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Abitazione	72,00	€ 5.400,00	€ 388.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 388.800,00
Detrazione vizi occulti impianti abitazione (1,00%)			- € 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 384.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 384.800,00
Valore di stima			€ 384.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale (€)</i>	<i>Valore diritto e quota (€)</i>
B	Abitazione	72,00	384.800,00	€ 384.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	- € 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	- € 600,00
Spese APE	- € 0,00
Spese di amministrazione arretrate	- € 595,60

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Cancellazione per restrizione dei beni a singolo lotto

Tipologia	Costo
Ipoteca volontaria iscritta/trascritta a Venezia in data 17/09/2010 ai nn°30948/6934.	- € 3.594,00
Ipoteca volontaria iscritta/trascritta a Venezia in data 28/01/2013 ai nn°2978/314.	- € 1.494,00
Ipoteca amministrativa iscritta/trascritta a Venezia in data 19/07/2022 ai nn°27649/4785;	- € 7.999,51
Ipoteca giudiziale iscritta/trascritta a Venezia in data 26/07/2023 ai nn°25853/3719;	- € 294,00
Pignoramento trascritto a Venezia in data 05/06/2024 ai nn°18948/14224 (<i>cancellazione a carico della procedura</i>).	€ 294,00
Pignoramento trascritto a Venezia in data 16/07/2024 ai nn°24687/18493 (<i>cancellazione a carico della procedura</i>).	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: - € 13.381,51**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 365.222,89

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 365.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** B**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

L'esecutato è proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni.
Il bene non è comodamente divisibile.

ID	Valore diritti e quota (€)
Lotto unico (1/1 in comunione dei beni)	365.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- (H) documentazione fotografica lotto 002;
- (I) accertamenti catastali lotto 002;
- (J) atti di C/V;
- (K) stralcio titoli autorizzativi ed elaborati grafici;
- (L) rilievo del C.T.U. lotto 002;
- (M) documentazione amministrazione lotto 002;
- (N) APE lotto 2.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Ai sensi del D.L. n°104 del 12/09/2013, del D.Lgs. n°23 del 14/03/2011 e della Legge n°147 del 27/12/2013, le quali hanno introdotto riforme fiscali relative al quadro normativo per la tassazione dei trasferimenti immobiliari a partire dal 01/01/2014, la vendita del lotto in oggetto è soggetto ad imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali; l'immobile non è ad uso strumentale.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto 002
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<p>Corpo B:</p> <p>nato a</p> <p>Proprietà 1/1 in regime di <u>comunione dei beni</u></p>
Identificativo catastale	<p>Corpo B:</p> <p><u>Identificato al catasto fabbricati :</u></p> <p>Intestazione:</p> <p>nato a</p> <p>C.F. - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni</p> <p>Catasto fabbricati Comune di Venezia</p> <p>Foglio 13, particella 1261, sub 13, Sestiere San Polo n.1449 Piano 2, Comune Venezia, Categoria A/3, classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita € 901,73</p>
Valore	Valore lotto 002 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 365.000,00

Data: 14/01/2025

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Mazzato