

---

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

promossa da:  
**Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop,**

contro:

N° Gen. Rep. **201/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2019 ore 10:15

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

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

**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Maria Grazia Maggiolo  
**Codice fiscale:** MGGMGR62C57L736R  
**Studio in:** Cannaregio 6080 - 30121 Venezia  
**Tel:** 0412960557  
**Email:** arch.maggiolo@gmail.com  
**Pec:** maria-grazia.maggiolo@archiworldpec.it

**Bene:** Castello n. 3203 - Venezia (VE) - 30122

**Descrizione generica:** Appartamento

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo A - Appartamento:** Venezia (VE) CAP: 30122, Castello n. 3203

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di . - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro ;  
Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 70.000.000; Importo capitale: € 35.000.000; A rogito di Notaio Iaccarino Maria in data 10/12/1999 ai nn. 17881; Iscritto a Venezia in data 23/12/1999 ai nn. 38448/9127.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro ; Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 120.000.000; Importo capitale: € 60.000.000; A rogito di Notaio Monica Sarti in data 07/02/2005 ai nn. 8908/3635; Iscritto a Venezia in data 11/02/2005 ai nn. 5001/1207.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop, contro  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 33.000.00; Importo capitale: € 24.000.00; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 16/07/2015 ai nn. 2004/2015; Iscritto a Venezia in data 06/08/2015 ai nn. 23126/3910.

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop, contro ;  
Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 07/04/2018 ai nn. 2048/2018 trascritto a Venezia in data 05/06/2018 ai nn. 18524/12876;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€350.000,00**  
cui si trova con arrotondamento di stima:

**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, <b>la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento</b> ; 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;	Pag. 6
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;	Pag. 6
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – <b>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</b> - 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;	Pag. 6
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;	Pag. 7
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;	Pag. 12

<p>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:</p> <p><b>1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)</li> <li>• atti di asservimento urbanistici</li> <li>• convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge</li> <li>• altri pesi e limiti d'uso</li> </ul> <p><b>2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• iscrizioni</li> <li>• pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli</li> </ul>	Pag. 12
<p>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;</p>	Pag. 13
<p>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 insolite, 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;</p> <p>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;</p>	Pag. 14
<p>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;</p>	Pag. 16
<p>10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia</p>	Pag. 16

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;	Pag. 16
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. lotto;</li> <li>2. diritto reale staggito</li> <li>3. quota di proprietà</li> <li>4. identificativo catastale</li> <li>5. valore attribuito.</li> </ol>	Pag. 16

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.

#### Premessa

Con disposizione notificata mezzo di posta elettronica il G.E. Dott.ssa Gabriella Zanon ha nominato C.T.U., per l'esecuzione immobiliare n. 201/2018/2019 la sottoscritta architetto Maggiolo Maria-Grazia, incaricandola di stimare il bene oggetto dell'esecuzione.

In data 4 settembre 2018 prestava giuramento di rito (allegato G)

La sottoscritta in ottemperanza all'incarico ricevuto ha eseguito l'accesso presso i pubblici uffici (Urbanistica, Edilizia Privata di Venezia, Ufficio Registro e Conservatoria RR.II. di Venezia, Catasto).

In data 14 giugno 2019 ha eseguito il sopralluogo presso l'u.i oggetto di esecuzione.

In data 20 giugno 2019 la scrivente inviava all' avv.to Irene Ceolin e Avv.to Fabris per l'esecutata a mezzo di posta elettronica certificata l'elaborato peritale.

**Beni in Venezia (VE)**

Località/Frazione

Castello n. 3203

**Lotto: 001 - 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

**Esecutata:**

Codice fiscale:

Residenza: Venezia

*Allegato A: Certificato anagrafico*

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Ubicata a pochi passi dalla Chiesa di San Francesco é collocata al limite tra il caratteristico Sestiere di Castello, cui appartiene, e quello più famoso di San Marco, in tal modo la proprietà risulta in una posizione privilegiata sia per raggiungere i monumenti più famosi che per arrivare in poco tempo nei luoghi più strategici e interessanti della città. In zona residenziale, a due passi dai Giardini della Biennale e dall'Arsenale, ben servita da mezzi e negozi di ogni tipo, appartamento con ingresso indipendente sviluppato al piano secondo, inserito in contesto di palazzina veneziana in discreto stato manutentivo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

Supermercato (buona),

Farmacia (buona),

Alimentari (ottima),

Ristoranti - Bar (Ottima),

Ospedale (ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Arsenale di Venezia,.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna di Venezia, Lido di Venezia.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:**

Servizi navigazione ACTV Buona,

Aeroporto Marco Polo circa 20 Km,

Ferrovia Stazione S. Lucia circa 6,5 Km.,

Piazzale Roma circa 6,5 Km.,

Servizio navigazione San Marco circa 450 m.,

Servizio navigazione Fondamente Nuove circa 1 Km.

**Identificativo corpo:** A - Appartamento.

sito in Venezia (VE) CAP: 30122, Castello n. 3203

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

Comune Venezia,

indirizzo Castello n. 3203,

foglio 16, particella 2207, subalterno 5, piano 2, sezione censuaria 1, categoria A/4, classe 2,

consistenza 6 vani, superficie 81

Confini: A Sud con Corte del Cristo e terzi, ad Ovest con Salizada dalle Gatte, a Nord con terzi, a Est con scoperto di terzi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non è stata aggiornata la situazione catastale a seguito della concessione in sanatoria rilasciata nel 1996.

*Allegato B: Documentazione catastale*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 34028/52192/00

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Formazione di soppalco in legno ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/1995 al n. di prot. 52192.0

Rilascio in data 28/06/1996 al n. di prot. 34028/52192/00

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato.

*Allegato C: Concessione in sanatoria*

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo si è rilevato che rispetto la planimetria catastale del 1940, unico atto trovato per la legittimazione edilizia dell'u.i., non è presente la tramezza che divideva l'attuale soggiorno in due vani, il piano di calpestio del soggiorno e della cucina è stato alzato rispetto alla quota originaria e si presenta con dislivello a scendere verso il servizio igienico e verso la camera da letto.

*Allegato D: Schema pianta stato attuale*

Regolarizzabili mediante: CILA TARDIVA

Diritti di segreteria: circa € 100,00

Oblazione: circa € 1.000,00

Compenso tecnico abilitato: circa € 2.000,00

Compenso tecnico abilitato per presentazione

D.O.C.F.A. per la variazione catastale: circa € 750,00

Diritti di segreteria per variazione catastale: circa € 50,00

Oneri Totali: circa € **3.900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo popolare [A4]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	C.C. n. 147/2000
<b>Zona omogenea:</b>	A
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 5 - scheda 4 - scheda 6, Art. 22.4, Art. 21.5
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

*Allegato E: Certificato Destinazione Urbanistica*

**Descrizione: di cui al punto A - Appartamento**

Appartamento con ingresso indipendente grazioso e luminoso posto al secondo piano, in discrete condizioni di manutenzione. L'appartamento si compone di ingresso al piano terra e scala d'accesso all'abitazione, zona soggiorno ampia e luminosa (Sn. circa 34.30) con travi a vista, cucina/pranzo (Sn. circa 15.50) con travi a vista, si evidenzia che la zona cottura è priva di condotto evacuazione fumi della cottura, camera da letto matrimoniale (Sn. 18.80) con soffitto attualmente con arredo ligneo con creazione di disimpegno d'ingresso e zona guardaroba, bagno (Sn. circa 4.65) con doccia lavandino. bidè, tazza w.c. e lavatrice, aerato e illuminato naturalmente. Dal soggiorno tramite scala secondaria si accede la soppalco realizzato in parte in corrispondenza dell'abbaino pertinente al sottotetto dell'abitazione, si evidenzia che l'area abitabile (Sn. circa 5.10) è relativa alla sola parte sottostante l'abbaino la cui superficie non ha i requisiti richiesti per essere adibita a camera. Riscaldamento autonomo.

*Allegato F: Documentazione fotografica*

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di >- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,50**

E' posto al piano: T - 2

L'edificio è: preottocentesco

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 3203;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Appartamento facente parte di unità edilizia in posizione tranquilla in discreto stato di manutenzione composto da poche unità abitative autonome negli ingressi.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Travi  
materiale: **legno**  
condizioni: **buone**

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni  
tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni  
tipologia: **a battente**  
materiale: **legno e vetro**  
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura  
materiale: **tegole in cotto**  
coibentazione: **Non visibile**  
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna	<p>materiale: <b>legno</b>                      condizioni: <b>scarse</b>                      Riferito limitatamente al soggiorno e vano sottotetto</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>pavimento alla veneziana</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente alla cucina</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente al bagno</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>linoleum</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente alla camera,</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                      materiale: <b>legno massello</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>pareti appartamento</b>                      materiale: <b>intonaco a civile</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno</b>                      materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
Scale	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>                      rivestimento: <b>pietra tenera</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      Riferito limitatamente alla scala di ingresso al piano</p>
Scale	<p>posizione: <b>interna</b>                      rivestimento: <b>legno</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente alla scala di accesso al vano sottotetto</p>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b>                      condizioni: <b>scarse</b>                      conformità: <b>Non presente</b></p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>con cavi a vista</b>                      tensione: <b>220V</b>                      condizioni: <b>sufficienti c</b>                      conformità: <b>non presenti</b></p>

Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non visibile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>Non verificabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non presente</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Non verificabile</b> diffusori: <b>corpi radianti</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non presente</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso/scala	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00	€ 3.500,00
Soggiorno	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00	€ 3.500,00
Cucina	sup lorda di pavimento	24,50	1,00	24,50	€ 3.500,00
Bagno	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00	€ 3.500,00
Camera	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00	€ 3.500,00
Vano abbaino	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00	€ 3.500,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	40,00	0,20	8,00	€ 3.500,00
		<b>149,50</b>		<b>117,50</b>	

**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: 2018 - 2 sem.

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3100

Valore di mercato max (€/mq): 3800

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

**proprietaria ante ventennio ad oggi**

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Giuseppe Gallimberti, in data 02/05/1988, ai nn. 69749; trascritto a Venezia, in data 12/05/1988, ai nn. 9899/7117.

**Identificativo corpo: A - Appartamento**

sito in Venezia (VE), Castello n. 3203 **Libero**

**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 Nazionale del Lavoro Spa contro

Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 70.000.000; Importo capitale: € 35.000.000 ; Rogito di Notaio Iaccarino Maria in data 10/12/1999 ai nn. 17881; Iscritto a Venezia in data 23/12/1999 ai nn. 38448/9127

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro

Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 120.000.000; Importo capitale: € 60.000.000 ; Rogito di Notaio Monica Sarti in data 07/02/2005 ai nn. 8908/3635; Iscritto a Venezia in data 11/02/2005 ai nn. 5001/1207

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop, contro ;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 33.000.00; Importo capitale: € 24.000.00 ; Rogito di Pubblico Ufficiale in data 16/07/2015 ai nn. 2004/2015; Iscritto a Venezia in data 06/08/2015 ai nn. 23126/3910

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. contro

Derivante da: Verbale di Pignoramento ; Rogito di Pubblico Ufficiale in data 07/04/2018 ai nn. 2048/2018 trascritto a Venezia in data 05/06/2018 ai nn. 18524/12876;

**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: no**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No. No**

**Millesimi di proprietà: Non presenti**

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

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

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

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire al bene analizzato il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa. Si è quindi utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili.

Pertanto trattandosi di edilizia residenziale abitativa situata in Venezia, zona semi centrale, la scrivente ritiene opportuno adottare per la stima il metodo comparativo in conformità ad opportuna documentazione assunta sull'oggetto di stima e la sua ubicazione, tramite fonti immobiliari informate sull'area, quali le riviste del settore e le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Si precisa che la valutazione dell'unità immobiliare è data tenuto conto che il sopralluogo eseguito non ha messo in luce possibilità di vizi occulti, né necessità di bonifica da eventuali rifiuti.

Il valore del bene è fissato in base a constatazione dello stato di fatto, grado di finitura interna ed esterna, ubicazione dell'immobile, accesso.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Servizi di pubblicità immobiliare;

Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

La quotazione dei singoli appartamenti a Venezia è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Venezia, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da unità immobiliari da destinarsi alla locazione turistica:

Valore minimo 3500€/mq.

Valore medio 4250€/mq.

Valore massimo 5000€/mq.

**8.3.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 411.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/scala	13,00	€ 3.500,00	€ 45.500,00
Soggiorno	38,00	€ 3.500,00	€ 133.000,00
Cucina	24,50	€ 3.500,00	€ 85.750,00
Bagno	6,00	€ 3.500,00	€ 21.000,00
Camera	22,00	€ 3.500,00	€ 77.000,00

Vano abbaino	6,00	€ 3.500,00	€ 21.000,00
Sottotetto	8,00	€ 3.500,00	€ 28.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 411.250,00
Valore corpo			€ 411.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 411.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 411.250,00
Valore di stima			€ 350.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 1	Appartamento	117,50	€ 411.250,00	€ 411.250,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 61.687,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa : € 3.900,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Appartamento**

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

**Totale costi di cancellazione: € 658,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 345.662,50

Valore immobiliare arrotondato: € 350.000,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: **A - Appartamento**

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 – Appartamento	Piena proprietà 1/1

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

*Allegato A: Certificati anagrafici**Allegato B: Documentazione catastale**Allegato C: Concessione in sanatoria**Allegato D: Schema pianta stato attuale**Allegato E: Certificato Destinazione Urbanistica**Allegato F: Documentazione fotografica**Allegato G: Giuramento***Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Soggetta ad imposta di registro, non è un bene strumentale d'azienda.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - Appartamento:</b> 1/1 di Anna Lo Prieno - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A - Appartamento:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>  Comune Venezia, indirizzo Castello n. 3203, <u>foglio 16, particella 2207, subalterno 5</u> , piano 2, sezione censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 81
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>350.000,00€</b>

Venezia, 20 giugno 2019

L'Esperto alla stima  
Maria Grazia Maggiolo

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018

17/05/2018