Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Marcon**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **531/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2017 ore 10:15

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: Arch. Susannna Tabacchi
Codice fiscale: TBCSNN63D57L483X
Studio in: Via Verdi 116 - 30171 Mestre
TeleFax: 0415042313
Email: susanna.tabacchi@gmail.com

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

Riassunto Perizia

Bene: Cannaregio 6254/A - Venezia (Venezia) - 30121

Descrizione generica: Il bene consiste in un appartamento al piano primo di un fabbricato residenziale sito a Venezia - centro storico, Sestiere di Cannaregio 6254/A, Corte Paludo. L'immobile è un edificio di quattro piani in elevazione, di epoca novecentesca, costituito da magazzini al piano terra e da tre unità abitative distribuite al primo, al secondo e al terzo piano, accessibili da un unico vano scala posto sull'angolo sud. L'accesso al vano scala condominiale avviene da Corte Paludo, mentre l'accesso ad alcuni magazzini avviene da Corte Cortese. La struttura portante è in muratura di laterizio; i solai sono in legno; le facciate presentano parti consistenti di intonaco divelto; il tetto è a tre falde, con struttura in legno e manto di copertura in coppi; la scala ha gradini in cls armato.

Identificativo Lotto: 001 - unico

Corpo Appartamento: Cannaregio 6254/A

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] sposato con [redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] sposata con [redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri
- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] trascritto a Venezia in data 21/12/2007 ai nn. 53026/29946; Pignoramento immobiliare gravante la quota di 1/2 dell'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] trascritto a Venezia in data 25/07/2011 ai nn. 25034/16055; Pignoramento immobiliare gravante la quota di 1/2 dell'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

- Pignoramento a favore di Comune di Venezia contro [redacted], trascritto a Venezia in data 20/07/2015 ai nn. 20588/14299; Sezione D: pignoramento eseguito nei confronti del sig. [redacted] in qualità di titolare della ditta individuale [redacted], per la quota di pro-

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

prietà indivisa dell'immobile con il coniuge, sig.ra [redacted].

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon contro [redacted] trascritto a Venezia in data 24/11/2015 ai nn. 33022/22745; Pignoramento immobiliare gravante l'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Iscritta a Venezia in data 11/12/2007 ai nn. 50912/12562 gravante l'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 11.840,62; Iscritta a Venezia in data 15/10/2010 ai nn. 34116/7692; Note: Ipoteca giudiziale gravante la quota di 1/2 dell'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 37.628,61; Importo capitale: € 37.628,61; Iscritta a Venezia in data 05/08/2011 ai nn. 27090/5376; Note: L'ipoteca giudiziale colpisce, oltre all'immobile oggetto della procedura, anche altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.a. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.524,49; Iscritta a Venezia in data 09/11/2011 ai nn. 35804/6994; Note: L'ipoteca giudiziale colpisce, oltre all'immobile oggetto della procedura, anche altri immobili. Si precisa che l'importo calcolato per la cancellazione parziale del bene pignorato è stato provvisoriamente determinato sull'intero importo dell'ipoteca considerato che l'imposta ipotecaria dovuta dovrà essere ricalcolata in base a quanto stabilito dalla Circolare n. 8/E del 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€248.107,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€248.000,00**

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

Sommario

Quesiti pag. 04

1. Risposta al primo quesito pag. 07
2. Risposta al secondo quesito pag. 07
3. Risposta al terzo quesito pag. 07
4. Risposta al quarto quesito pag. 09
5. Risposta al quinto quesito pag. 14
6. Risposta al sesto quesito pag. 14
7. Risposta al settimo quesito pag. 16
8. Risposta al ottavo quesito pag. 16
9. Risposta al nono quesito pag. 18
10. Risposta al decimo quesito pag. 18
11. Risposta al undicesimo quesito pag. 19
12. Risposta al dodicesimo quesito pag. 19

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 con-

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

tratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
        - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
        - atti di asservimento urbanistici
        - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
        - altri pesi e limiti d'uso
    2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
        - iscrizioni
        - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

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.

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

Beni in **Venezia (Venezia)**
Località/Frazione
Cannaregio 6254/A

Lotto: 001 - unico

Risposta al primo punto del quesito

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[redacted] Residenza: [redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] è sposato con [redacted]

Esecutato/i:

[redacted] - Residenza: [redacted] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto consiste in un appartamento al primo piano, facente parte del fabbricato novecentesco a quattro piani con ingresso dal civico n. 6254/A di Corte Paludo.
Caratteristiche zona: in centro storico, normale.
Area urbanistica: mista residenziale/commerciale.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: scuola elementare Giacinto Gallina, Ospedale SS Giovanni e Paolo, Basilica dei Santi Giovanni e Paolo.
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali.
Importanti centri limitrofi: Padova, Treviso.
Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: vaporetto 300 metri, stazione ferroviaria Santa Lucia 2 km, tram e autobus Piazzale Roma 2,5 km.

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

Identificativo corpo: Appartamento.
sito in Cannaregio 6254/A

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]
Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] è sposato con [redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]
Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] è sposata con [redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted]co - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted]
Comune di Venezia, foglio 12, particella 4006, subalterno 2, scheda catastale n. 65341/0/1953, indirizzo: Sestiere Cannaregio n. 6254/A, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 85 mq, rendita €. 402,06.
Derivante da: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia L 736Q; trasferito al Comune di Venezia L736.
Confini: L'unità abitativa si affaccia a nord-ovest su Corte Cortese e a nord-est su Rio della Panada e confina a sud-est con altra proprietà e vano scala e a sud-ovest con vano scala e altra proprietà.

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. Sebbene la planimetria catastale rappresenti all'incirca il distributivo attuale, si rilevano delle difformità: i muri portanti perpendicolari al muro perimetrale su Rio della Panada in realtà non sono ortogonali a quest'ultimo; la tramezza che separa il disimpegno dai locali guardaroba e bagno è traslata verso sud-ovest di circa cm 50; il muro portante che separa la camera e il ripostiglio dai locali cucina e disimpegno è traslato verso sud-ovest di circa cm 30 e presenta uno spessore di cm 26 contro i cm 15 rappresentati nella planimetria catastale; la parete che separa il locale bagno dal locale guardaroba è traslata verso nord-ovest di circa cm 60 e di circa cm 95 in corrispondenza del box doccia; il portone d'ingresso all'appartamento è spostato nel muro di confine con il vano scala al fine di annettere il ripostiglio di proprietà all'unità abitativa.
Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 86faabac504019d07d638cd70b42927

Variazione scheda catastale: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 20710 del 30/06/1952
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: di sopraelevazione fabbricato ad uso abitazione a Cannaregio Calle Cortese 6244
Oggetto: riforme interne e sopraelevazione dell'immobile sito a Cannaregio n. civ. 6244-6245
Presentazione in data 30/04/1952 al n. di prot. 20710
Rilascio in data 30/06/1952 al n. di prot. 20710

NOTE: Dalle ricerche d'archivio effettuate non risulta reperibile alcuna copia del certificato di abitabilità.

Numero pratica: 2016/90
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in parziale sanatoria
Per lavori: rifacimento pavimenti, intonaci interni, soffitti, rinnovo impianti elettrico e idrico-sanitario, adeguamento dei servizi igienici e modifiche al distributivo.
Oggetto: modifiche interne
Presentazione in data 14/02/1990
Rilascio in data 23/04/1990 al n. di prot. 2016/90

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto all'Autorizzazione in parziale sanatoria n. 2016/90 del 23/04/1990, pur rimanendo invariati la superficie complessiva dell'unità abitativa e il distributivo interno: il bagno, in corrispondenza della porta, misura in larghezza cm 145 invece di cm 135 e in corrispondenza della finestra cm 179 invece di cm 200; il locale guardaroba, essendo adiacente al bagno, in corrispondenza della porta, misura in larghezza cm 290 invece di cm 310 e in corrispondenza della finestra cm 254 invece di cm 235. La porta del bagno risulta traslata verso nord-ovest di circa cm 30; la porta del locale guardaroba risulta traslata verso sud-est di circa cm 65. Si segnala, inoltre, che i muri tra il locale cucina e i locali adiacenti hanno altri spessori rispetto a quelli rappresentati nella planimetria del titolo leggittimante.
Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
Sanzione e spese tecniche: € 3.000,00
Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

Note: si segnala che non essendoci il certificato di agibilità, bisognerà provvedere alla sua richiesta tenendo conto della necessità dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico o dell'eventuale deroga allo stesso, dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato del collaudo statico le cui spese tecniche possono essere stimate intorno ai 5000,00 euro, al netto dei costi di eventuali opere da realizzare (vasche per impianto fognario, ecc.) e fatti salvi gli eventuali accordi con gli altri condomini.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note Relativamente alle parti condominiali, si segnala che, rispetto alla Licenza edilizia n. 20710 del 30/06/1952, si è riscontrata una difformità: il vano scala rappresentato nelle tavole di progetto nell'angolo ovest del fabbricato con ingresso da Corte Cortese, è stato poi realizzato nell'angolo sud con ingresso da Corte Paludo causando, ai vari piani, un distributivo diverso delle unità abitative (senza però determinare aumenti di volume o irregolarità in contrasto con i parametri urbanistici). Tuttavia si precisa che, sebbene non sia stata trovata in archivio la Variante con le planimetrie modificate (probabilmente mai presentata), nella richiesta di certificato di inizio e fine lavori prot. n. 4580 del 28/01/1953 (all. 4) relativa alla suddetta Licenza Edilizia, viene segnalata la creazione di un nuovo ingresso in Corte Paludo; inoltre, la planimetria catastale relativa al bene pignorato del 24/01/1953 riporta la situazione attuale. L'ubicazione attuale del vano scala è rappresentata anche nella successiva Autorizzazione in parziale sanatoria n. 2016/90.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la città antica
In forza della delibera:	DGRV n. 3987 del 09/11/1999
Zona omogenea:	NR: unità edilizie novecentesche integrate nel contesto
Norme tecniche di attuazione:	Scheda 28 tipo Nr delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto Appartamento

L'unità abitativa, ubicata al primo piano, è composta da: un ingresso, un ripostiglio, un disimpegno, un locale adibito a cucina e pranzo, una camera matrimoniale, un locale adibito a guardaroba, un bagno finestrato dotato di lavandino, bidet, wc, doccia. Si precisa che dal locale disimpegno, attraverso la finestra, si accede ad una piccola porzione di terrazza di mq. 2,80 delimitata sul lato sud-est da un pannello in ferro e vetroresina che la separa dalla restante porzione. Da un indagine eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia attraverso la lettura di tutti gli atti di compravendita dell'immobile pignorato, la porzione di terrazza non risulta nè far parte dell'unità abitativa, nè gravata da una servitù costituita, a favore dell'unità abitativa medesima. La superficie netta calpestatile dell'abitazione è di circa mq. 61,48.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore [redacted] è sposato con [redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] sposata con [redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **74,00**
L'unità abitativa è posta al piano primo
L'edificio è stato costruito nella prima metà del novecento
L'edificio è stato ristrutturato nel 1952
L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro

Stato di manutenzione generale del fabbricato: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento è discreto; si rilevano tuttavia, nel muro perimetrale del disimpegno e nell'angolo nord della camera matrimoniale, rigonfiamenti e distacchi di strati di pittura. Le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa sono sufficienti. L'impianto distributivo, le dimensioni dei vani e l'aeroilluminazione degli stessi rientrano negli standards.

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta e ribalta con vetrocamera** materiale: **legno** protezione: **scuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** Note: La finestra del disimpegno è protetta da una inferriata; la finestra del bagno è a due ante con vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: **a battente e scorrevole (nel locale guardaroba)** materiale: **legno, legno e vetro** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **gres porcellanato e piastrelle in bagno** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **cartogesso tinteggiato** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente blindata** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canalizzazioni di materiale non verificabile** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile** Note: Si precisa che la macchina esterna è collocata sulla terrazza, non di proprietà, con accesso dalla finestra del locale disimpegno.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante** conformità: **Certificato di conformità non disponibile**
Fognatura	tipologia: **non verificabile** rete di smaltimento: **materiali non verificabili** recapito: **non verificabile** ispezionabilità : **non verificabile** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile** Note: Si precisa che, da una verifica effettuata presso l'Ufficio Ambiente, non risulta presentata alcuna pratica per l'adeguamento fognario e la richiesta di autorizzazione allo scarico.
Gas	tipologia: **sottotraccia e a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac50419d07d638cd70b42927

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **funzionante** conformità: **non verificabile**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canalizzazioni di materiale non verificabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **funzionante** conformità: **certificato di conformità non disponibile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati, ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate, il criterio esplicitato nell'allegato C del DPR 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	0	74,00	1,00	74,00	€ 3.500,00
			74,00		**74,00**	

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: 1°semestre 2016

Zona: Cannaregio Nord

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3100

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

Valore di mercato max (€/mq): 4400

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietari ante ventennio ad oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giovanni Candiani, in data 03/11/1989, ai nn. 87285/29998; registrato a Venezia, in data 22/11/1989, ai nn. 1866/V; trascritto a Venezia, in data 16/11/1989, ai nn. 22548/15496.

Note: all'unità immobiliare spettano i relativi diritti di comproprietà delle parti comuni dell'edificio. Si segnala, inoltre, che nel suddetto atto al punto 2 non viene richiamata una servitù costituita mediante scrittura privata rep. 36512 del 17/12/1952 notaio A. Candiani e trascritta a Venezia il 27/12/1952 ai nn. 9543/8359 (all. 8) riportata invece in tutti i precedenti atti di compravendita (atto di compravendita del 27/01/1953 rep. 4143 notaio Luigi Piero Paganuzzi trascritto a Venezia il 10/02/1953 ai nn.1044/902; atto di compravendita del 14/12/1967 rep. 19367 notaio Luigi Piero Paganuzzi trascritto a Venezia il 29/12/1967 ai nn. 15700/12807; donazione remuneratoria del 16/09/1974 rep. 47738 notaio Giovanni Candiani trascritta a Venezia il 01/10/1974 ai nn.14285/12042). Si tratta della convenzione stipulata tra l'allora proprietario [redacted] e la Società [redacted] proprietaria dell'immobile adiacente, nella quale si stabiliva che il sig. [redacted] concedeva alla Società [redacted] poter utilizzare e rendere praticabile la terrazza costruita sul mapp. 4014 del fg 12 e confinante con la sua proprietà al mapp. 4006 dello stesso foglio e che, per contro, la Società [redacted] concedeva al sig. [redacted] poter sopraelevare il proprio immobile come da progetto dell'ing. [redacted] senza pretendere arretramenti di fronte e di poter aprire dei fori finestra (fori di veduta) segnati nel progetto. Inoltre il sig. [redacted] si impegnava a chiudere il foro finestra di veduta sito al 2° piano del suo immobile che prospettava direttamente sulla terrazza della Società [redacted] per consentire alla stessa di costruire su detta terrazza due nuovi locali sovrapposti l'uno all'altro per modo però di lasciare libero il foro di luce sito al 2° piano dell'immobile [redacted] La Società [redacted] compenso della chiusura del foro finestra e dell'acquisto della comunione del muro versava al sig. [redacted] la somma di lire 15.000. E' da rilevare che nella suddetta convenzione non si fa cenno all'utilizzo della porzione di terrazza accessibile dalla finestra dell'unità abitativa oggetto dell'esecuzione; pertanto si ritiene che non vi sia alcun diritto di proprietà o di servitù che legittimi l'utilizzo di tale porzione di terrazza. Si precisa, infine, che l'orientamento dei confini dell'unità immobiliare descritta nell'atto di compravendita è errata.

Identificativo corpo: Appartamento

sito in Venezia (Venezia), Cannaregio 6254/A Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

*6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

trascritto a Venezia in data 21/12/2007 ai nn. 53026/29946; Pignoramento immobiliare gravante la quota di 1/2 dell'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] trascritto a Venezia in data 25/07/2011 ai nn. 25034/16055; Pignoramento immobiliare gravante la quota di 1/2 dell'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

- Pignoramento a favore di Comune di Venezia contro [redacted] trascritto a Venezia in data 20/07/2015 ai nn. 20588/14299; Sezione D: pignoramento eseguito nei confronti del sig. [redacted] in qualità di titolare della ditta individuale [redacted] per la quota di proprietà indivisa dell'immobile con il coniuge, sig.ra [redacted]

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon contro [redacted] trascritto a Venezia in data 24/11/2015 ai nn. 33022/22745; Pignoramento immobiliare gravante l'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di Marcon contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Iscritta a Venezia in data 11/12/2007 ai nn. 50912/12562 gravante l'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 11.840,62 ; Iscritta a Venezia in data 15/10/2010 ai nn. 34116/7692 ; Note: Ipoteca giudiziale gravante la quota di 1/2 dell'immobile sito a Venezia fg 12 mappale 4006 sub 2.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 37.628,61; Importo capitale: € 37.628,61; Iscritta a Venezia in data 05/08/2011 ai nn. 27090/5376; Note: l'ipoteca giudiziale colpisce, oltre all'immobile oggetto della procedura, anche altri immobili.

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.524,49; Iscritta a Venezia in data 09/11/2011 ai nn. 35804/6994; Note: l'ipoteca giudiziale colpisce, oltre all'immobile oggetto della procedura, anche altri immobili. Si precisa che l'importo calcolato per la cancellazione parziale del bene pignorato è stato provvisoriamente determinato sull'intero importo dell'ipoteca considerato che l'imposta ipotecaria dovuta dovrà essere ricalcolata in base a quanto stabilito dalla Circolare n. 8/E del 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

6.2.2 ***Pignoramenti:***

Nessuna.

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

Nessuna.

6.2.4 ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €. circa (come riferito dalla sig.ra [redacted]
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Millesimi di proprietà: trattandosi di un piccolo condominio con tre unità abitative e alcuni magazzini, non è stato nominato un amministratore e non è stata redatta la tabella millesimale per la ripartizione delle spese. Le spese riguardano il costo dell'energia elettrica delle parti comuni e la pulizia scale.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e agenzie immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €./mq. 3750,00.

8.3.3Valutazione corpi:

Appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili similari per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	74,00	€ 3.500,00	€ 259.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 259.000,00
Valore corpo	€ 259.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 259.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 259.000,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento		74,00	€ 259.000,00	€ 259.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.550,00
Certificato di Agibilità	€ 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 544,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.343,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 248.107,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

All. 1 (Certificati anagrafici e stato civile)
All. 2 (Documentazione catastale)
All. 3 (Licenza edilizia 20710/1952)
All. 4 (Richiesta di certificato di inizio e fine lavori prot. n. 4580/1953)
All. 5 (Autorizzazione in parziale sanatoria 2016/90)
All. 6 (Planimetria stato attuale)

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927

All. 7 (Atto di compravendita n. rep. 87285 del 03.11.1989)
All. 8 (Trascrizione del 27/12/1952 ai nn. 9543/8359 - Convenzione)
All. 9 (Documentazione fotografica)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - unico
Diritto reale stagito e Quota proprietà	**Corpo Appartamento:** 1/2 di [redacted] - Piena proprietà; 1/2 di [redacted] Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Appartamento:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] Comune di [redacted] foglio 12, particella 4006, subalterno 2, scheda catastale n. 65341/0/1953, indirizzo Sestiere Cannaregio n. 6254/A, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 85 mq, rendita €. 402,06
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **248.107,00 €** Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **248.000,00 €**

Data generazione:
07-03-2017 13:03

L'Esperto alla stima
Arch. Susannna Tabacchi

Firmato Da: TABACCHI SUSANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 85faabac504019d07d638cd70b42927