
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa**

contro:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO GIRARDI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
composto da numero
1 Lotti**

Esperto alla stima: **arch. MAURO DELLA TOFFOLA**
Codice fiscale: DLLMRA65A14F205S
Partita IVA: 03110460270
Studio in: **SESTIERE SAN MARCO 1567 - 30124 VENEZIA**
telefono: 041 52 27 814
fax: 041 52 36 643
email: maurodt@tin.it
pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Cannaregio 4827 - Venezia - (Centro storico)

Identificativo Lotto: Lotto n. 1

Corpo Monolocale in Venezia centro storico situato al piano terra: Venezia (Venezia) frazione:Venezia, Cannaregio, 5954 - Sottoportego Calle del Forno

Quota e tipologia del diritto

100/100 di -

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Venezia

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 01/07/2013 ai nn. 12437 18202

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 600000,00 - Importo capitale: € 539224,58

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 30/04/2010 ai nn. 3184 14648

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato - Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50000,00 - Importo capitale: € 42068,37

iscritt o/trascritt oa Registro Immobiliare di Venezia in data 12/05/2010 ai nn. 3700

16784 Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Credito Cooperativo di Marcon contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 300000,00 - Importo capitale: € 228858,29

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 04/08/2010 ai nn. 6072 27162

Note: Ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza

S.C.P.A. contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 500000,00 - Importo capitale: € 370451,99

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 10/08/2010 ai nn. 6335 28151

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle Ipoteca giudiziale attiva a favore di Credito Bergamasco S.p.A. contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo capitale: € 188204,18

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 14/01/2011 ai nn. 232 1320

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle Ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. contro - Importo ipoteca: € 210000,00

- Importo capitale: € 193993,62

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 16/06/2011 ai nn. 4025 20308

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni €52.490,00
nello stato di fatto in cui si trova:

Regime fiscale della vendita: Esente IVA

Prezzo di vendita nello stato di " libero " € 52.490,00

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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'inefficienza 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 a che 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 – **senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima** - , le eventuali cause in corso.
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 di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

L'esperto è pregato di prestare giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e di unire al momento del deposito della stima copia in carta semplice per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia della stessa su supporto informatico.

AVVISO AGLI STIMATORI

CONTENUTO DELLA SCHEDA RIASSUNTIVA DA ALLEGARE ALLA CONSULENZA.

PREMESSA

Premesso che il notevole incremento delle procedure esecutive intervenuto negli ultimi due e mezzo (più del 100%) ha determinato un corrispondente incremento delle procedure esecutive che vengano trattate in ciascuna udienza ed un conseguente notevole allungamento delle durate delle udienze;

Considerato che, all'udienza ex Art 569 c.p.c il G.E., prima di disporre la vendita dei beni pignorati, deve effettuare alcuni adempimenti preliminari essenziali, quali la verifica del buon esito degli avvisi ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari, l'esame del prezzo di stima dell'immobile pignorato, l'individuazione del luogo in cui è sito il bene pignorato;

Che, in particolare, tali ultimi due adempimenti sono essenziali al fine di decidere se delegare o meno la vendita e di individuarne il nominativo del delegato nella zona geografica più vicina al bene pignorato;

Che tutti gli adempimenti sopra evidenziati comportano complessivamente un notevole dispendio di tempo nella consultazione delle consulenze al fine di individuare i punti che interessano per i fini sopra esposti;

Ch e al fine di effettuare celermente tali adempimenti, si invitano gli estimatori ad allegare ad ogni relazione di consulenza – come **prima pagina** (la seconda sarà il sommario) una **scheda** contenente le seguenti informazioni:

- 1) indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;**
- 2) indicazione se il bene è pignorato per intero o solo proquota, con specificazione, in tali ipotesi, delle generalità dei comproprietari;**
- 3) indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;**
- 4) indicazione sul prezzo di stima.**

Beni in Venezia (Venezia)
Località/Frazione Venezia (centro storico)
Cannaregio 4827

Lotto n. 1

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: **Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra**

Identificativo corpo: Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra.

sito in Venezia (Venezia) frazione: Venezia, Cannaregio, 5954 - Sottoportego Calle del Forno

Quota e tipologia del diritto
100/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Confini: Coerente

Confini: A nord con mappale 3833 e 3846; a Est con Calle del Forno; a Sud con mappale 3848; a Ovest con mappale 3847

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi nessuno.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Isole della Laguna.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Laguna e Isole.

Attrazioni storiche: Monumenti, Musei, Chiese e Palazzi.

Principali collegamenti pubblici: Vaporetti 200 metri

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato e turistici (Normale)

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

sito in Venezia (Venezia) frazione: Venezia, Cannaregio, 5954 - Sottoportego Calle del Forno

Identificativo:

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori: Nuova unità abitativa da magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/03/1995

Rilascio in data 14/11/1996 al n. di prot. 48182/52170/00

Dati precedenti relativi ai corpi: Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Irregolarità al distributivo interno rispetto alla planimetria catastale e alla concessione in sanatoria. E' stata rimossa una parete divisoria con inserimento di una putrella e variata la dimensione del locale bagno e del suo accesso.

Regolarizzabili mediante: C.I.A. in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Presentazione di C.I.A. In sanatoria con rettifica delle murature interne.

Oneri per sanatoria + variazione catastale + oneri professionista delegato : € 2.500,00

Oneri totali : € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Unità edilizia di tipo B unità edilizia residenziale preottocentesca
Estremi delle convenzioni:	Scheda 3, articolo 5 delle norme tecniche di attuazione
Obblighi derivanti:	E' consentita la modifica della destinazione d'uso da residenziale a uso commerciale o ufficio direzionale e di servizi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra

Descrizione : di cui al punto **Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra**

Abitazione al piano terra costituita da monocale con bagno e angolo cottura. A detta del proprietario il piano terra è stato rialzato con la formazione di una vasca per la difesa dalle acque alte. Sul pavimento così come nel bagno sono però presenti delle efflorescenze cristalline in prossimità delle giunture delle piastrelle a testimonianza dello scarso isolamento.

L'appartamento è dotato di angolo cottura con elettrodomestici ad incasso di modesta qualità composti da piastra cottura a gas a due fuochi, cappa, pensili e frigorifero. Il bagno è costituito da lavabo, wc e bidet serie sospesa in ceramica di buona qualità e piatto doccia con chiusura a soffietto in metallo e plastica. Esiste un impianto di condizionamento dell'aria, solo freddo, alimentato ad acqua con un unico split. L'impianto di riscaldamento e acs è fornito da caldaia a camera stagna con scarico a parete in facciata. Esiste un grande radiatore in ferro tubolare smaltato nella zona abitabile e un scaldasalviette dello stesso genere nel locale bagno.

Originariamente l'abitazione era un magazzino che, a mezzo sanatoria, è stato reso abitabile dal precedente proprietario con conseguente cambio di destinazione d'uso.

Le condizioni generali del bene nel suo complesso sono modeste.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **17.5**

è posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito nel XIX secolo ristrutturato nel Probabilmente dopo il 2006 a seguito acquisto.

L'unità immobiliare è identificata con il numero Cannaregio n. 5954 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **muratura** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**

	materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da normalizzare
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Diffusione	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	17,50	1,20	21,00
		17,50		21,00

Accessori:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento Dopo il 2006

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Impianto non verificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia a gas metano per il riscaldamento e ACS

Stato impianto: Funzionamento non verificato - Impianto termico non utilizzato da molto tempo

Potenza nominale: 18 o 24 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: Dopo il 2006

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: No è stato possibile reperire il libretto d'impianto della caldaia. Non è stato possibile verificarne il funzionamento

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Impianto di climatizzazione solo freddo alimentato ad acqua con un solo split.

Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

L'appartamento risulta in condizioni modeste anche se gli impianti (elettrico, idraulico) sono stati recentemente restaurati

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra sito in Venezia (Venezia), Cannaregio, 5954 - Sottoportego Calle del Forno

Libero

Note: Appartamento chiuso da molto tempo e al momento del sopralluogo libero da persone.

Risulta parzialmente arredato.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Venezia
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 01/07/2013 ai nn. 12437
18202

La trascrizione riguarda anche un altro immobile situato in Caorle di cui
Dati precedenti relativi ai corpi: Monolocale in Venezia centro storico situato al piano terra

7.1.2 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 cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 600000,00 - Importo capitale: € 539224,58

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 30/04/2010 ai nn. 3184 14648

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle

Dati precedenti relativi ai corpi: Monolocale in Venezia centro storico situato al piano terra

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50000,00 - Importo capitale: € 42068,37

iscritto/trascritto a Registro Immobiliare di Venezia in data 12/05/2010 ai nn. 3700
16784

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle

Dati precedenti relativi ai corpi: Monolocale in Venezia centro storico situato al piano terra

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco di Credito Cooperativo di Marcon contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 300000,00 - Importo capitale: € 228858,29

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 04/08/2010 ai nn. 6072 27162

Note: Ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle

Dati precedenti relativi ai corpi: Monolocale in Venezia centro storico situato al piano terra

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 500000,00 - Importo capitale: € 370451,99

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 10/08/2010 ai nn. 6335 28151

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle

Dati precedenti relativi ai corpi: Monolocale in Venezia centro storico situato al piano terra

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Credito Bergamasco S.p.A. contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo

capitale: € 188204,18

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 14/01/2011 ai nn. 232 1320

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle

Dati precedenti relativi ai corpi: Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. contro - Importo ipoteca: € 210000,00 - Importo capitale: € 193993,62

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 16/06/2011 ai nn. 4025 20308

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda anche un altro immobile situato in Caorle

Dati precedenti relativi ai corpi: Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa cderivante da Atto esecutivo del Tribunale di Venezia

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 01/07/2013 ai nn. 12437 18202

La trascrizione riguarda anche un altro immobile situato in Caorle

Dati precedenti relativi ai corpi: Monocale in Venezia centro storico situato al

piano terra

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Monocale in Venezia centro storico situato al piano terra sito in Venezia (Venezia), Cannaregio, 5954 - Sottoportego Calle del Forno

Spese medie annue 0

Spese scadute Nessuna

Millesimi di proprietà Non noti e probabilmente non esistenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Non noti.

Certificato energetico presente

Classe energetica F/221,80 kWh/mq anno

Note classe energetica Codice Attestato: 123017/2014

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come

parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro.

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Venezia, Ufficio tecnico di Venezia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1 semestre 2014;
 Agenzie immobiliari della zona;
 Casa.it, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 4000,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Monolocale in Venezia centro storico situato al piano terra	21,00	17,50	60.500,00	60.500,00
Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro. Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.					
				60.500,00	60.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 9.810,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.490,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Non esistono quote indivise nei sopradetti Lotti.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

LOTTO 1: Foto - Planimetria catastale e visure - Sanatoria - CDU - Atto di provenienza - Visure R.R.I.I. - APE

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita comune a tutti i Lotti:

L'imposta di registro, con le variazioni introdotte dal 1 gennaio 2014, ammonta per il presente bene al 2% se acquisto come prima casa a cui deve essere aggiunte sia l'imposta ipotecaria che catastale di € 50,00 cadauna; se l'acquisto non è come prima casa, l'imposta di registro passa al 9% con le medesime imposte ipotecarie e catastali.

Gli immobili non sono soggetti a IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO 1:

Diritto reale staggito: Piena proprietà

Quota di proprietà: 100/100

Identificativo catastale: Comune di Venezia, Cannaregio n. 5954, piano T, sezione censuaria VE, foglio 12, particella 4827, subalterno 8,, scheda catastale 1007636 categoria A/5, classe 6, consistenza 2 vani, rendita € € 201,11

Valore attribuito: € 52.490,00