



Tribunale di Venezia

Sezione Fallimentare

Procedura di Liquidazione ex art.14 ter Legge n. 3/2012:

N° Gen. Rep. **10/2017**

Giudice: **Dott. SILVIA BIANCHI**

Liquidatore: **Dott. ISABELLA TOMASIN**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Esperto alla stima: Alessandro Angeli

Codice fiscale: NGLLSN62A21L736C

Studio in: Via Salvore 18 - 30174 Mestre (VE)

Telefono: 347 3593463

E-mail: studioaangeli@libero.it

Pec: alessandro.angeli@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Ricasoli, 12 – Mestre - (VE) - 30174

Descrizione generica: abitazione e garage

Identificativo Lotto: 001

Corpo A: Mestre (VE) CAP: 30174, Ricasoli, 12 (abitazione -3P)

Corpo B: Mestre (VE) CAP: 30174, Ricasoli, 12 (garage PT)

Quota e tipologia del diritto

2/3 di Cod. Fiscale: .

Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Si

1/6 di Cod. Fiscale:

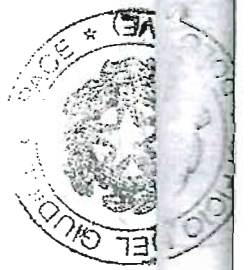
1/6 di Cod. Fiscale: .

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banco Ambrosiano Veneto spa (c.f. 02204810234) contro _____ e _____, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: £ 315.000.000; Importo capitale: £ 210.000.000; Iscritto a Venezia in data 15/04/2000 ai nn. 12375/2274

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Intesa S.p.A. (c.f. 00799960158) contro _____ e _____; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 37.500,00; Importo capitale: € 25.000,00; Iscritto a Venezia in data 28/04/2005 ai nn. 17677/4025

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Intesa S.p.A. (c.f. 00799960158) contro _____ e _____; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 193.500,00; Importo capitale: € 129.000,00; Iscritto a Venezia in data 03/07/2006 ai nn. 29341/7280



Valore lotto 001:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 79.500,00

Sommario

1.	Verifica della continuità delle iscrizioni e trascrizioni	Pag. 4
2.	Verifica delle generalità debitore, numero di codice fiscale	Pag. 4
3.	Individuazione dei beni oggetto di procedura di liquidazione	Pag. 4
4.	Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio	Pag. 8
5.	Stato di possesso degli immobili	Pag. 16
6.	Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 16
7.	Indicazione delle spese di gestione e manutenzione	Pag. 17
8.	Valutazione complessiva dei beni	Pag. 18
8bis.	Verifica del classamento energetico dell'immobile	Pag. 21
9.	Valutazione della sola quota o lotti	Pag. 21
10.	Elenco allegati	Pag. 21
11.	Indicazione se vendita soggetta ad imposta di registro o IVA	Pag. 22
12.	Schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuante	Pag. 22



Beni in **Mestre (VE)**

Località/Frazione **Mestre** Via Ricasoli, 12

Lotto: 001

Primo punto

Verifica della continuità delle trascrizioni e iscrizioni

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

Secondo punto

Generalità del debitore, dati fiscali, regime patrimoniale

Soggetto a procedimento:

Sig. : nato a Formia (LT) il 08/05/1972

Cod. Fiscale .

Il Sig. è di stato civile coniugato dal 9 maggio 2015 con BELLOTTO Nadia, nata a Venezia il 28/04/1964, in regime di comunione dei beni.

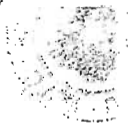
Terzo punto

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento con garage; la proprietà è sita in Via Ricasoli, 12 zona denominata Marocco in prossimità dell'importante via di comunicazione locale Terraglio che consente il rapido collegamento via gomma con Mestre, Venezia verso SUD e Preganziol, Treviso verso NORD e l'immissione alle autostrade A57 e A4 per i collegamenti verso Trieste e Milano.

Caratteristiche zona: periferica, ben collegata alla stazione ferroviaria e alle principali arterie di comunicazione su gomma (tangenziale e autostrada) equamente distante dalle stazioni ferroviarie di Mestre e Preganziol.



Area urbanistica: area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Venezia, Treviso.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole e produttive.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: ville venete e centri storici di Venezia e Treviso.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FFSS di Mestre e Preganziol a circa 15 minuti in automobile; con mezzi pubblici (fermata a in circa 3 minuti a piedi) linee ACTV nn. 8E (Treviso-Mestre), 12E (Scorzè-Mogliano/Venezia), 14E (Casale-Mogliano); in circa 25 minuti è possibile raggiungere il centro di Mestre, in 40 minuti la città di Venezia.

Identificativo Lotto: 001

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3]

sito in Mestre (VE) CAP: 30174

frazione: Mestre, Via Ricasoli, 12

Quota e tipologia del diritto

2/3 di Cod. Fiscale:

Piena proprietà

Comproprietari dopo denuncia di successione

1/6 di Cod. Fiscale:


1/6 di Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: e







foglio 123, particella 714, subalterno 11,
indirizzo Via Ricasoli, 12 Mestre (VE),
categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie mq 74 rendita € 382,07

Irregolarità e Spese:

La proprietà risulta intestata e con quote di diritto non corrette in quanto la quota di
è passata al coniuge ed ai figli
e per denuncia di successione del 11/09/2013 registrata a
Venezia ai nn. 16553/24105.

Per quanto sopraddetto è necessario effettuare voltura dell'atto per la corretta
intestazione dei beni.

La spesa prevista per la presentazione e registrazione della voltura è stimata in €
250,00.

La planimetria catastale depositata risulta conforme allo stato dei luoghi tranne che
per la parete tra "cucinino" e pranzo che è stata demolita.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di denuncia di variazione con
procedura DOCFA (oltre alla regolarizzazione edilizia che viene stimata nel punto
quarto).

La spesa prevista per la presentazione della variazione catastale DOCFA è pari a €
500,00 per le spese tecniche più € 50 per i diritti catastali.

Il totale delle spese di regolarizzazione catastale ammontano quindi a € 800,00.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo B:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]
sito in Mestre (VE) CAP: 30174
frazione: Mestre, Via Ricasoli, 12



Quota e tipologia del diritto

2/3 di _____ Cod. Fiscale:

Piena proprietà

Comproprietari

1/6 di _____ Cod. Fiscale:

1/6 di _____ Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: _____ e _____

foglio 123, particella 714, subalterno 6,

indirizzo Via Ricasoli, 12 Mestre (VE),

categoria C/6, classe 5, consistenza mq 12 rendita € 78,09

Irregolarità e Spese:

La proprietà risulta intestata e con quote di diritto non corrette in quanto la quota di _____ è passata ai figli _____ e _____ per denuncia di successione del 11/09/2013 registrata a Venezia ai nn. 16553/24105.

Per quanto sopraddetto è necessario effettuare voltura dell'atto per la corretta intestazione dei beni.

La spesa prevista per la presentazione e registrazione della voltura è stimata in € 250,00 (tale voltura potrà essere presentata in concomitanza a quella per il corpo A, si intende pertanto conglobata nella spesa precedente).

La planimetria depositata risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale





(ingegnere strutturista) e non dall'allora progettista e depositario degli elaborati (geometra).

La spesa prevista per la regolarizzazione edilizia dell'immobile comporterà quindi sia la presentazione di una CILA onerosa per le difformità planimetriche sia la certificazione dell'agibilità.

Per quanto riguarda la CILA onerosa si stimano in € 2.500,00 di spese tecniche oltre alle spese di oblazione di € 1.000,00 per opere eseguite in difformità dalla licenza rilasciata.

Per quanto riguarda la richiesta di agibilità, oltre alla consueta documentazione sarà necessario predisporre una relazione di idoneità statica redatta da uno strutturista, oltre alla verifica dell'allacciamento dello scarico alla rete comunale.

Si stimano le spese tecniche per la predisposizione della dichiarazione certificata di agibilità in € 1.500,00 alle quali va aggiunta la spesa per la predisposizione della relazione di idoneità statica del fabbricato che si stima in € 5.000,00 e verifica della regolarità dell'allacciamento dello scarico fognario che si stima in € 750,00.

Il totale delle spese di regolarizzazione edilizia ammontano quindi a € **10.750,00**.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia





4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo economico [A3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	V.P.R.G. per la Terraferma approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008
In forza della delibera:	adottato con delibera C.C. n.16/99
Zona omogenea:	Z.T.O. tipo "C1"
Norme tecniche di attuazione:	Sottozona C1.4 Art. 11 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	9,5 ml
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	in relazione al Piano Casa Vigente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A3] di cui al corpo A

Trattasi di unità immobiliare sita a Mestre località "Marocco", in area residenziale, posta su Via Ricasoli, laterale di Via Terraglio (SS13), una delle arterie principali di collegamento tra Venezia-Mestre e Treviso. La proprietà è costituita da appartamento al piano terzo in fabbricato ad uso residenziale finito di costruire nel 1978; l'accesso avviene dal cancello pedonale/carrabile direttamente dal civico 12 di Via Ricasoli nello scoperto comune. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è costituito da totali sei unità abitative con diversi garage e giardino comune. Le strutture del fabbricato sono in muratura di mattoni e solai in latero cemento e copertura a falde sempre in latero cemento e coppi. La proprietà è composta da:

Piano terzo: corridoio-ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazza, camera con terrazza, bagno, ripostiglio, camera matrimoniale;

Piano terra: ex locale caldaia, ora magazzino ad uso comune.

L'accesso alla proprietà avviene dal corridoio (di circa mq 7) da qui voltando a sinistra si raggiunge il soggiorno con angolo cottura (di circa mq 18), all'interno della cucina è collocata la caldaia a gas, la stanza ha una finestra ed una porta-finestra di accesso ad una terrazza affacciata a SUD (di circa mq 5); tornati nel corridoio-ingresso si trovano gli accessi delle camere e del bagno; una camera più piccola (di circa mq 10) affacciata verso OVEST, anch'essa con porta-finestra di accesso ad una terrazza più piccola (di circa mq 2,7) dove è collocata la macchina moto condensante dell'impianto mono-split di raffrescamento; a seguire si trova il bagno (di circa mq 5,4) dotato di lavandino, water, bidet e vasca-doccia; una seconda camera più grande (di circa mq 17,6) si trova alla fine del corridoio verso NORD, la stanza è dotata di ampia finestra che affaccia ad OVEST; infine, a destra dell'ingresso si trova un piccolo ripostiglio cieco (di circa mq 2).



I pavimenti sono tutti in parquet, tranne che per quelli del bagno, così come i suoi rivestimenti e la parete attrezzata dell'angolo cottura. Pareti e soffitti di tutta l'abitazione hanno finitura ad idropittura bianca. I serramenti finestra sono in legno, dotati di vetro camera e tapparelle in plastica. Il portoncino di ingresso è in legno non blindato, le porte interne sono ad anta in legno tamburato al naturale, tranne che per quella di accesso al soggiorno che è del tipo scorrevole ad incasso. La proprietà è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori e di raffrescamento autonomo mono-split con macchina collocata centralmente al corridoio di ingresso. Risultano inoltre presenti l'impianto elettrico, impianto di antenna e telefonico, l'impianto fognario.

Fa parte della proprietà anche un magazzino al piano terra, una volta destinato alla centrale termica di condominio (di circa mq 7), il pavimento in battuto di cemento e pareti al civile dipinte con idropittura; il magazzino è dotato di impianto elettrico.

Tutta la proprietà è in buone condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di

Cod. Fiscale:

Comproprietari dopo successione:

1/6 di , Cod. Fiscale:

1/6 di Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **88,70**

E' posto al piano terra e terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'unità immobiliare è così identificata: appartamento al piano terzo, lato dx del pianerottolo di sbarco, accesso dal vano scala comune valicato: il cancello su Via Ricasoli al civico n. 12 e attraversato lo scoperto condominiale;



L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Gli impianti sono rispettosi della norma vigente ed in buono stato di manutenzione.

Serramenti esterni ed interni sono in buono stato.

Le finiture pavimenti, pareti, soffitti interni sono in buone condizioni.

Le strutture e gli intonaci esterni, area comuni e gli impianti comuni sono in buono stato.

Destinazione	Parametro	Sup. comm.	Coeff.	Sup. equiv.	Prezzo €/mq
magazzino (ex c.t.) - PT	sup lorda	9,13	50%	4,57	1.420,00
corridoio-ingresso - 3P	sup lorda	7,90	71%	5,61	1.420,00
soggiorno-cottura - 3P	sup lorda	21,67	71%	15,34	1.420,00
camera 1 - 3P	sup lorda	11,04	71%	7,84	1.420,00
bagno - 3P	sup lorda	6,71	71%	4,76	1.420,00
camera 2 - 3P	sup lorda	20,93	71%	14,86	1.420,00
ripostiglio - 3P	sup lorda	3,23	71%	2,29	1.420,00
terrazza - 3P	sup lorda	2,68	25%	0,67	1.420,00
terrazza 1 - 3P	sup lorda	5,48	25%	1,37	1.420,00
TOTALI		88,77		57,31	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni di tipo economico

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018-2 Zona: Mestre periferia Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo Valore di mercato min €/mq 1.400 – max €/mq 1.800





Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Periodo: attuale Zona: Mestre periferia Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda Tipo di destinazione: Residenziale

Valore di mercato medio €/mq 1.454 per ottimo stato

In considerazione dell'ubicazione e della indicazione reale del mercato si ritiene che l'immobile sia commercializzabile a €/mq 1.420

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B

Trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso a garage, sita al piano terra del condominio di cui fa parte il corpo A del presente lotto, in Via Ricasoli, 12 a Mestre località "Marocco"; l'area è residenziale.

Il fabbricato è stato finito di costruire nel 1978.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è costituito da sei unità abitative, garages e scoperto di proprietà comune.

Il garage è il primo a sinistra dell'ingresso alla scala condominiale, subito a sinistra, passato il passo carraio del civico 12 dotato di cancello automatizzato (attualmente non funzionante).

Le pareti sono intonacate al civile e dipinte con idropittura, pavimento in piastrelle, portone di accesso con porta a due battenti in metallo, la proprietà è dotata di impianto elettrico.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di

Cod. Fiscale:

Comproprietari dopo successione:

1/6 di Cod. Fiscale:

1/6 di Cod. Fiscale:



Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con: accesso diretto da cancello su Via Ricasoli al civico n. 12, primo garage a sinistra dell'ingresso al vano scala condominiale;

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In buono stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Sup. comm.	Coeff.	Sup. equiv.	Prezzo €/mq
posto auto - PT	sup lorda	14,00	50%	7,00	1.420,00
TOTALI		14,00		7,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni di tipo economico

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018-2 Zona: Mestre periferia Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo Valore di mercato min €/mq 1.400 – max €/mq 1.800

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Periodo: attuale Zona: Mestre periferia Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda Tipo di destinazione: Residenziale

Valore di mercato medio €/mq 1.454 per ottimo stato

In considerazione dell'ubicazione e della indicazione reale del mercato si ritiene che l'immobile sia commercializzabile a €/mq 1.420



Quinto punto

Stato di possesso e atto di provenienza

Per i beni precedentemente identificati come corpo A e B

Titolare/Proprietario:

Ante il ventennio e fino al 12/04/2000 e

Dal 13/04/2000 al 28/07/2013 e . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dalla Valle Albano in data 13/04/2000 rep. 20772 - trascritto a Venezia in data 15/04/2000 ai nn. 12374/8456.

Dal 29/07/2013 . In forza di atto per causa morte, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro DPVE UT San Donà di Piave (VE) in data 29/07/2013 num. rep. 532/9990/13 - trascritto a Venezia in data 11/09/2013 ai nn. 24105/16553.

Sesto punto

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* No

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 Banco Ambrosiano Veneto spa (c.f. 02204810234) contro e ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 315.000.000; Importo capitale: € 210.000.000; Iscritto a Venezia in data



15/04/2000 ai nn. 12375/2274

Spese di cancellazione € 35,00 (tassa ipotecaria)

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Intesa S.p.A. (c.f. 00799960158) contro _____ e _____; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 37.500,00; Importo capitale: € 25.000,00; Iscritto a Venezia in data 28/04/2005 ai nn. 17677/4025

Spese di cancellazione € 35,00 (tassa ipotecaria)

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Intesa S.p.A. (c.f. 00799960158) contro _____ e _____; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 193.500,00; Importo capitale: € 129.000,00; Iscritto a Venezia in data 03/07/2006 ai nn. 29341/7280

Spese di cancellazione € 35,00 (tassa ipotecaria)

6.2.2 **Pignoramenti:** Nessuno

6.2.3 **Altre trascrizioni:** Nessuna.

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



6.3 **Misure Penali**
Nessuna.

Settimo punto

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: € 600,00 (€/mese 50,00)



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Spese condominiali straordinarie deliberate e non scadute: € 0,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: PARZIALE

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: ADATTABILE il piano terzo; previa installazione di servo scala nel vano condominiale; servizio igienico adattabile.

Ottavo punto

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Per il valore della piena proprietà il valore di stima è calcolato sulla base dei prezzi di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di quelli peritati e siti in area immediatamente adiacente.

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; OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate; Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq. 1.420,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.it, mercato-immobiliare.it, immobiliare.it

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazioni di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Compl.</i>
magazzino (ex c.t.) - PT	4,57	€ 1.420,00	€ 6.482,30
corridoio-ingresso - 3P	5,61	€ 1.420,00	€ 7.964,78



Soggiorno-cottura - 3P	15,34	€ 1.420,00	€ 21.787,20
camera 1 - 3P	7,84	€ 1.420,00	€ 11.130,53
bagno - 3P	4,76	€ 1.420,00	€ 6.765,02
camera 2 - 3P	14,86	€ 1.420,00	€ 21.101,63
ripostiglio - 3P	2,29	€ 1.420,00	€ 3.256,49
terrazza - 3P	0,67	€ 1.420,00	€ 951,40
Terrazza 1 - 3P	1,37	€ 1.420,00	€ 1.945,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.384,75
Valore corpo			€ 81.384,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.384,75
Valore complessivo diritto e quota (2/3 piena proprietà)			€ 54.256,50
Valore complessivo diritto e quota (su 1/3 usufrutto legale)			€ 25.771,82
Valore di stima			€ 80.028,32

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Compl.
Posto auto	7,00	€ 1.420,00	€ 9.940,00
Valore corpo			€ 9.940,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.940,00
Valore complessivo diritto e quota (2/3 piena proprietà)			€ 6.626,67
Valore complessivo diritto e quota (su 1/3 usufrutto legale)			€ 3.147,68
Valore di stima			€ 9.774,35



Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. Lorda	Valore intero	Valore quota
A	Abitazioni di tipo economico [A3]	88,71	€ 81.384,75	€ 80.028,32
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 9.940,00	€ 9.774,35
TOTALE			€ 91.324,75	€ 89.802,67

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 10.750,00
Spesa per redazione di Attestato di Prestazione Energetica	€ 200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

totale costi di cancellazione: € 105,00**RIEPILOGO**

Valore intero	€ 91.324,75
Adeguamenti e correzioni della stima	- € 11.750,00
Costi di cancellazione formalità	- € 105,00
VALORE AL NETTO DELLE DEDUZIONI	€ 79.469,75

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile (arrotondato per eccesso):	€ 79.500,00
--	--------------------

UFFICIO DEL GIUDICE

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE * DOLO (VE) *

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ottavo bis

Classamento energetico dell'immobile

Per i corpi identificativi A e B

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Nono punto

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
LOTTO UNICO 01 (A+B)	1/1

Decimo punto

Allegati

Documentazione Urbanistica:

- Estratto TAV. 4a Foglio 1 P.A.T. Comune di Venezia – Carta della trasformabilità
- Estratto TAV. 13.1.a 5 V.P.R.G. Mestre-Terraferma – Zonizzazione
- Estratto N.T.A. V.P.R.G. Mestre-Terraferma

Documentazione Edilizia:

- Licenza Edilizia n. 657/1970

Documentazione Catastale:

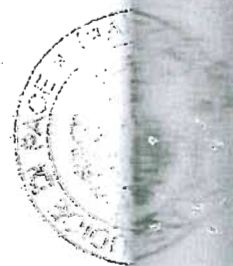
- Visura catastale
- Planimetrie catastali Comune di Venezia Fg 123 Mapp 714 Sub 6 e 11

Documentazione ispezione ipotecaria:

- Elenco sintetico delle formalità
- Iscrizione n. 12375/2274 del 15/04/2000
- Iscrizione n. 17677/4025 del 28/04/2005
- Iscrizione n. 29341/7280 del 03/07/2006

Documentazione fotografica





Undicesimo punto

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad imposta di Registro

Dodicesimo punto

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

001

Identificativo
catastale

Corpo A:

Catasto Fabbricati:

foglio 123, particella 714, subalterno 11,
indirizzo Via Ricasoli, 12 Comune di Venezia,
categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 382,07

Corpo B:

Catasto Fabbricati:

foglio 123, particella 714, subalterno 6,
indirizzo Via Ricasoli, 12 Comune di Venezia,
categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 78,09

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: **€ 79.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 79.500,00**

Venezia, 10/10/2019

L'Esperto alla stima

Architetto Alessandro Angeli





R.G. 1005/2019



Ufficio del Giudice di Pace di Dolo

P.za degli Storti 1 - 30031 DOLO (Ve)

Tel. 041413725-Fax 0415132528

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2019, il giorno 15 del mese di Ottobre

unitamente al sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Dolo è comparso/a il/la Signor/a Alessandro Angeli nato/a a Venezia il 20/01/1962 il/la quale, nella sua qualità di perito, chiede di asseverare con giuramento l'allegata relazione peritale.

Il sottoscritto Cancelliere, preve ammonizioni di Legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE



9
1
1

2
1
1

1
1
1
1