
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoBank Spa-- - Unicredit Accesso Unicredit**

contro: ██████████ ██████████

N° Gen. Rep. **13/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Eugenio Simionato
Codice fiscale: SMNGNE57S11L736X
Studio in: Viale Garibaldi 58/a - 30173 Mestre
Telefono: 0415351605
Fax: 0412003475
Email: archeugeniosimionato@tiscali.it
Pec: eugenio.simionato@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Piazza San Martino, 6. - Pianiga - Pianiga (VE) - 30030

Descrizione generica: Appartamento sviluppatosi al piano terra e primo di un fabbricato di tipologia a schiera con scoperto comune.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento

Corpo Appartamento: frazione: Pianiga, Piazza San Martino, 6.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato in regime di comunione dei beni.

1/2 di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Piena Proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugata in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.p.A. contro [redacted]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 53000,00; Importo capitale: € 47973,43; A rogito di Tribunale di Padova in data 30/04/2012 ai nn. 1492/2012; Iscritto/trascritto a Padova in data 15/05/2012 ai nn. 16559/2322;

Note: Relativamente al diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Veneto Banca contro [redacted]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 159282,31; A rogito di Tribunale di Montebelluna in data 01/03/2013 ai nn. 214; Iscritto/trascritto a Padova in data 04/06/2013 ai nn. 17949/2565;

Note: Relativamente al diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 del bene in oggetto più altri beni.

- Pignoramento a favore di FINO UNO SECURITISATION s.r.l. contro [redacted]

Valore lotto: valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 195.395,35**



Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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. alleggi 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, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

La G. E. Dott.ssa Martina Gasparini nell'udienza del 10/05/2018 ha nominato il sottoscritto arch. Eugenio SIMIONATO con studio tecnico in Venezia Mestre viale Garibaldi 58/a, incaricandolo di rispondere ai quesiti di seguito trascritti; in assolvimento al mandato conferitomi, compiuto il giuramento in data 28/05/2018 (vedasi allegato), compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Venezia, l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia per il Comune di Pianiga e lo stesso Comune di Pianiga, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso l'immobile da stimare anche mediante accesso forzato compiuto in data 25/07/2019 alla presenza del Custode nominato e con l'ausilio del fabbro da questi incaricato, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione.



Beni in **Pianiga (VE)**
Località/Frazione **Pianiga**
Piazza San Martino, 6.

Lotto: 001 - Appartamento

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Si evidenzia che con atto del 03/02/2010, notaio Stefano Bandieramonte di Mestre, rep.

67966/19118, trascritto in data 03/03/2010 ai nn. 8081/4935, [REDACTED] [REDACTED] ha venduto la nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione peritale (vedasi allegato n. 11 *Compravendita*).

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene fa parte di un fabbricato che sorge in posizione centrale del comune di Pianiga, affacciato sulla piazza principale dalla quale vi è anche l'accesso; nella zona sono presenti tutti i servizi principali ed è comodamente servito da mezzi di trasporto pubblico locale extraurbano.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (Ottima), Ufficio Postae (Ottima), Chiesa Parrocchiale (Ottima), Distretto ULSS (Buona), Polizia Locale (Buona), Scuola Primaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Graticolato romano.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea extraurbano 50

Identificativo corpo: Appartamento.

Appartamento [A] sito in frazione: Pianiga, Piazza San Martino, 6.



Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato civile: coniugato - Regime patrimoniale: comunione dei beni con [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato civile: coniugata - Regime patrimoniale: comunione dei beni con [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; [redacted]
nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], foglio 5, particella 292, subalterno 6, indirizzo Piazza San Martino n. 6, piano T - 1, comune Pianiga, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 187 mq, rendita € € 399,74

L'ultima planimetria in atti, presentata il 05/07/1988, riporta come locale adibito a portico il vano che con Concessione in Sanatoria prot. 2967/86 Pratica 07181 rilasciata il 14/01/2003 è destinato a lavanderia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il soprastante campo "Quota e tipologia del diritto: (Quesito 3)" è stato modificato manualmente poiché sulla piattaforma per la redazione della presente relazione viene indicata, senza possibilità di modifica, una quota di proprietà (da specificare) all'esecutata [redacted] che non risulta più proprietaria del bene.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozio
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/08/1964 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 31/12/1964 al n. di prot. 8 d 78

Numero pratica: 5728
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia



Per lavori: Ampliamento di un fabbricato per ricavare un portico
Oggetto: Interventi su fabbricato esistente.
Rilascio in data 16/11/1970 al n. di prot. 5728

Numero pratica: 1684
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Chiusura di un portico per ricavare un locale ad uso magazzino e servizi.
Oggetto: Interventi su fabbricato esistente.
Rilascio in data 30/08/1972 al n. di prot. 1684

Numero pratica: 2339/88
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Sistemazione interna al piano terra di un fabbricato ad uso abitazione ed attività commerciale (negozi).
Oggetto: Interventi su fabbricato esistente.
Rilascio in data 11/05/1988 al n. di prot. 1708
Abitabilità/agibilità in data 06/07/1988 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 07181
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria - Legge 28 febbraio 1985, n. 47.
Per lavori: Ampliamento.
Oggetto: Interventi su fabbricato esistente.
Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 2967/86
Rilascio in data 14/01/2003 al n. di prot. 1042

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia



Descrizione: Appartamento [A] di cui al punto Appartamento

L'appartamento è parte di un fabbricato di due piani fuori terra ad uso abitazione e negozio il cui nucleo originario risale al 1964, eretto in aderenza alla parete nord di un'analogo costruzione; in anni successivi esso è stato oggetto di ampliamenti e modifiche che ne hanno configurato l'attuale consistenza. L'edificio sorge sul lato occidentale di piazza San Martino, il centro del comune di Pianiga dove il martedì ha luogo il mercato rionale, accanto alla sede municipale e di fronte alla pregevole chiesa duecentesca intitolata al medesimo santo. All'appartamento si accede dallo scoperto comune (ad un garage) di 179 mq (dato catastale) ma la parte recintata, che si sviluppa sui lati nord e ovest è di circa 130 mq; l'accesso principale è posto sulla facciata meridionale e dà sull'ingresso dov'è situata la scala per il piano superiore, mentre un secondo adito si apre sul lato ovest e dà accesso alla cucina; a piano terra, oltre ai menzionati vani, vi è un disimpegno dal quale si accede ad una camera dalla quale, mediante un ulteriore disimpegno, si accede ad un minuscolo bagno. Sempre a piano terra, dallo scoperto si accede anche al portico compreso tra l'appartamento e il garage (non oggetto, quest'ultimo, di esecuzione) e a una lavanderia. Al piano superiore, dal disimpegno di zona giorno si accede alla cucina abitabile e all'ampio soggiorno, aperti entrambi sul lungo pogggiolo che corre su tutto il lato est, nonché a un piccolo studio; più oltre, dal disimpegno zona notte si accede al bagno e a due camere, una delle quali con ripostiglio e pogggiolo. La superficie lorda complessiva sviluppata dall'abitazione sui due piani misura oltre 191 mq (67 mq a piano terra e 124 mq al primo) esclusi il portico di poco meno di 4 mq e le terrazze per complessivi 20 mq. Per la corretta rappresentazione dello stato di fatto dell'immobile si rimanda agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia Prot. N. 1708 dell'11/05/1988 allegato n° 07.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato civile: coniugato - Regime patrimoniale: comunione dei beni con [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato civile: coniugata - Regime patrimoniale: comunione dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,35**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1964 - 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di piazza San Martino ; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 a piano terra e 2,80 a piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni sufficienti ma bisognoso di manutenzioni ordinarie che - evidentemente - non sono state eseguite dall'epoca del decesso dell'ultimo occupante (2011).



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente al cancello di accesso alla parte di scoperto comune (ad un garage) recintata.
Infissi esterni	tipologia: avvolgibili materiale: legno protezione: controfinestre materiale protezione: alluminio e vetro condizioni: scarse Riferito limitatamente alle finestre e porte-finestre del primo piano lato est e sud.
Infissi esterni	tipologia: avvolgibili materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: scarse Riferito limitatamente a un'unica finestra del piano terra, alle finestre e porta-finestra del primo piano lato ovest e sud
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a tutte le stanze ad eccezione della cucina e bagno a piano terra, delle camere da letto, d
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente alle camere e allo studio del primo piano.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente alla cucina e bagno al piano terra e al ripostiglio e poggiosi al piano superiore.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	conformità: rispettoso delle vigenti normative



- Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie utile appartamento	sup lorda di pavimento	600	191,49	1,00	191,49	€ 1.500,00
Portico	sup lorda di pavimento	13	4,00	0,35	1,40	€ 1.500,00
Poggioli e terrazze	sup lorda di pavimento	0	19,86	0,25	4,97	€ 1.500,00
			215,35		197,86	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo 2018

Zona: Centrale Capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1500



Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

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

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

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.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Appartamento

Appartamento [A] sito in Pianiga (VE), Piazza San Martino, 6. **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.



6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 53000,00; Importo capitale: € 47973,43 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 30/04/2012 ai nn. 1492/2012;
Iscritto/trascritto a Padova in data 15/05/2012 ai nn. 16559/2322 ; Note: Relativamente al diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Veneto Banca contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 159282,31 ; A rogito di Tribunale di Montebelluna in data 01/03/2013 ai nn. 214;
Iscritto/trascritto a Padova in data 04/06/2013 ai nn. 17949/2565 ; Note: Relativamente al diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di FINO UNO SECURITISATION s.r.l. contro [REDACTED]

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Data l'impossibilità di reperire dati su compravendite per beni simili nella stessa zona o analoghe non si è ritenuto opportuno valutare il compendio immobiliare col procedimento del market comparison approach (MCA); ci si è piuttosto basati su beni aventi caratteristiche simili in una zona più ampia (anche in centri limitrofi con caratteristiche comparabili) confrontandone il valore di compravendita sui contratti stipulati di recente, dopo averne reperito i relativi atti; per ulteriore verifica, il valore così determinato è stato anche confrontato ai prezzi di mercato correnti desunti da informazioni reperite presso agenzie immobiliari che trattano immobili simili o analoghi nella stessa zona di quello in oggetto e confrontati anche coi valori forniti da riviste specializzate e siti dedicati.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Pianiga (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del luogo. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Agenzia del Territorio -

Secondo semestre 2018 - Comune di Pianiga (VE), zona centrale capoluogo, tipologia

prevalente: abitazioni civili in ottimo stato conservativo. Valore di mercato espresso in €/mq:

minimo 1150, massimo 1500.

Altre fonti di informazione: O.M.I.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Appartamento [A]

Data l'impossibilità di reperire dati su compravendite per beni simili nella stessa zona o analoghe non si è ritenuto opportuno valutare il compendio immobiliare col procedimento del market comparison approach (MCA); ci si è piuttosto basati su beni aventi caratteristiche simili in una zona più ampia (anche in centri limitrofi con caratteristiche comparabili) confrontandone il valore di compravendita sui contratti stipulati di recente, dopo averne reperito i relativi atti; per ulteriore verifica, il valore così determinato è stato anche confrontato ai prezzi di mercato correnti desunti da informazioni reperite presso agenzie immobiliari che trattano immobili simili o analoghi nella stessa zona di quello in oggetto e confrontati anche coi valori forniti da riviste specializzate e siti dedicati.

Da queste premesse e data l'eccezionale ubicazione del bene, si è ritenuto di assumere come valore di riferimento il maggiore tra quelli suggeriti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "abitazione civile" a destinazione residenziale in area centrale/capoluogo del comune di Pianiga in ottimo stato manutentivo, cioè € 1.500,00/mq; tale valore è stato ridotto del 30% per le condizioni manutentive e la vetustà delle finiture e di un'ulteriore 5% a causa dell'assenza di garanzia per vizi occulti.



Appartamento. Appartamento [A]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.977,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie utile appartamento	191,49	€ 1.500,00	€ 287.235,00
Portico	1,40	€ 1.500,00	€ 2.100,00
Poggioli e terrazze	4,97	€ 1.500,00	€ 7.455,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 296.790,00
Stato manutentivo e vetustà finiture detrazione del 30.00%			€ -89.037,00
Assenza di garanzie per vizi occulti detrazione del 5.00%			€ -10.387,65
Valore corpo			€ 197.365,35
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 197.365,35
Valore complessivo diritto e quota 1/2			€ 98.682,68
Valore di stima			€ 197.365,35

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Appartamento [A]	197,86	€ 197.365,35	€ 98.682,35

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 359,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 844,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.497,00**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 195.395,35****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Appartamento****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Costo applicabile per redazione APE: € 300,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

<i>ID</i>	<i>Valore diritti e quota</i>
Appartamento	98.682,68



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 01 Giuramento
- 02 Certificato di attribuzione Codice Fiscale - Dichiarazione
- 03 Documentazione catastale (estratto di mappa, visura e planimetria)
- 04 Autorizzazione per costruzioni Edilizie - Nulla Osta del 03/08/1964
- 05 Autorizzazione di Abitabilità di Casa del 31/12/1964
- 06 Licenza Edilizia n. 5728 del 16/11/1970
- 07 Licenza Edilizia n. 1684 del 03/08/1972
- 08 Concessione Edilizia n. 1708 del 11/05/1988
- 09 Certificato di Agibilità n. 4771 del 06/07/1988
- 10 Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 2967/86 Prat. n. 7181 del 14/01/2003
- 11 Compravendita
- 12 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: Soggetto ad IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento:
Identificativo catastale	Corpo Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED], foglio 5, particella 292, subalterno 6, indirizzo Piazza San Martino n. 6, piano T - 1, comune Pianiga, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 187 mq, rendita € € 399,74
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 195.395,35 €

Data generazione: 08-08-2019 15:08

L'Esperto alla stima
Arch. Eugenio Simionato