

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **85/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.07.2023

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO

Beni in Fossò - (Ve) via Breo n. 85
CF Comune di Fossò - Fg 6 mapp. 130
sub 2 – appartamento – p. T-1
sub 3 – garage – p. T

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Callegari
Codice fiscale: CLL MRZ 59E06 L736B
Studio in: via Mestrina 62/b - 30170 Mestre
Tel: 041980838
Pec: maurizio.callegari2@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Breo n. 85 – Fossò, Venezia

Identificativo Lotto UNICO e descrizione generica: Appartamento al piano primo di una casa bifamiliare con ripostiglio, centrale termica, box auto e scoperto esclusivo.

Quota e tipologia del diritto

██████████ c.f. ██████████ - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale a favore della ██████████ e contro ██████████
Derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Belluno del 19.12.2020 rep. n. 885;
Importo ipoteca: € 15.877,82; Importo capitale: € 13.420,00;
Iscritta a Venezia in data 04.06.2021 ai nn. 20099/3169.

- Ipoteca conc. amministrativa-riscossione a favore dell'Agenzia delle Entrate con sede in Roma contro ██████████
Derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo n. rep. 3927/12423 del 14.03.2023
Importo ipoteca: € 1.514.472,28; importo capitale: € 757.236,14;
Iscritta a Venezia in data 16.03.2023 ai nn. 8744/1207

- Atto di Pignoramento, a favore di ██████████ e a carico di ██████████
per la piena proprietà dei fabbricati siti nel Comune di Fossò identificati al Catasto Fabbricato al Fg 6 mapp. 130 sub 2 (A/4) e sub. 3 (C/6), con i relativi frutti, pertinenze, accessioni e quote di proprietà su parti comuni.
Derivante da atto rep. 1197 del 08.03.2022 Uff. Giud. Corte Appello Venezia
Trascritto a Venezia in data 01.04.2022 nn. 10934/7795

Valore lotto:

€ 33.836,60

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

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 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. 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, 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.

INDICE

LOTTO UNICO

Riassunto	pag.	2
Sommario	pag.	3
Risposta al primo punto del quesito	pag.	6
Risposta al secondo punto del quesito	pag.	6
Risposta al terzo punto del quesito	pag.	6
Risposta al quarto punto del quesito	pag.	7
Risposta al quinto punto del quesito	pag.	12
Risposta al sesto punto del quesito	pag.	13
Risposta al settimo punto del quesito	pag.	13
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag.	14
Risposta al nono punto del quesito	pag.	15
Risposta al decimo punto del quesito	pag.	15
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag.	16
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag.	16

Beni in Fossò - (Ve) via Breo n. 85
C.F. Fg 6 mapp. 130 sub 2 – appartamento – p. T-1
C.F. Fg 6 mapp. 130 sub 3 – garage – p. T

Lotto 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.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata:

Cod. Fiscale:

sede:

Amministratore unico: (v. visura camerale allegata)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un edificio composto da due abitazioni di complessivi due piani fuori terra, con annesso destinato a ripostiglio e centrale termica, box auto in lamiera e scoperto esclusivo.

Caratteristiche zona: rurale

Area urbanistica: C1.1

Servizi presenti nella zona: -

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: rurale

Importanti centri limitrofi: Padova

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brenta

Attrazioni storiche: Villa Pisani di Strà

Principali collegamenti pubblici: in via Provinciale Sud – Linee: 58E (Adria-Cavarzere-Piove di Sacco-Fossò-Dolo) e 60E (Cavarzere - Piove di Sacco – Fossò - Fiesso d'Artico - Dolo).

Identificativo corpi:

sito in Fossò (Ve), via Breo n. 85

Quota e tipologia del diritto

- Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

██████████ c.f. ██████████ - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Foglio 6, particella 130, subalterno 2

indirizzo via Breo, piano T-1, Comune di Fossò, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie mq 102/tot escluse aree scoperte mq 100, rendita € 187,47.

Derivante da: variazione del 12.05.1976 per sopraelevazione ed ampliamento scheda n. 1225/76.

Confini:

appartamento: libero su tutti i lati;

ripostiglio/centrale termica: a nord ed est con mapp. 1072 (in aderenza), ad sud con altra unità dello stesso mappale (in aderenza) e scoperto comune con il sub. 3, ad ovest con unità (in aderenza) e scoperto appartenente ad altra proprietà dello stesso mappale.

Foglio 6, particella 130, subalterno 3

indirizzo via Breo, piano T, Comune di Fossò, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, superficie mq 12, rendita € 8,52.

Derivante da: -

Confini: a nord, ovest e sud con scoperto comune al sub 2 della stessa proprietà, ad est con mapp. 1072.

Note sulla conformità catastale: NON CONFORME

Le planimetrie catastali di appartamento e garage presentano difformità rispetto allo stato attuale che potranno essere corrette solo dopo la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **n. 17/1964 del 17.03.1964**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: **Autorizzazione**

Per lavori: costruzione di casa d'abitazione

Oggetto: Fg 6 mapp. 130

Presentazione in data: 15.04.1988

Rilascio in data: 17.03.1964

Numero pratica: **Abitabilità 17/1964 del 15.12.1964**

Intestazione: ██████████

Per lavori: costruzione di casa abitazione composta da n. 5 vani

Oggetto: Fg 6 mapp. 130

Rilascio in data: 15.12.1964

NB l'abitabilità all'epoca è stata rilasciata solamente per il piano terra.

Numero pratica: **81/1996 del 10.10.1996**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: **Concessione edilizia in sanatoria**

Per lavori: opere realizzate in assenza di Licenza edilizia in via Breo n. 97
Presentazione in data: 01.04.1986 n. 0495258400, n. pratica 402/1988, prot. 1493
Rilascio in data: 10.10.1996

Note:

Pratica riguardante le opere abusive consistenti in:

- *sopraelevazione fabbricato per ricavarne una residenza;*
- *ampliamento piano terra per ricavare centrale termica, magazzino e box in lamiera.*

Per un totale di superficie residenziale e non mq 97,09.

Da quanto si desume dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reperita all'interno del fascicolo i lavori sono stati ultimati nell'anno 1975.

L'estimatore, avendo riscontrato vizi di rappresentazione degli abusi, il 09.03.2023 ha presentato una istanza di chiarimenti al Comune di Fossò alla quale il Comune ha risposto con dichiarazione prot. 4028 del 06.04.2023 (allegate).

4.1.1 Conformità edilizia:

Dal confronto delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento (reperite con accesso atti presso l'Archivio del Comune di Fossò in data del 01.03.2023), e dal sopralluogo effettuato presso l'unità (27.03.2023) sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Irregolarità esterne:

Sub 2 - appartamento

- le misure del sedime dell'appartamento differiscono di meno del 2% rispetto a quelle indicate nel condono;
- difformità interne che comportano superfici dei singoli vani diverse da quelle indicate nel condono;
- la parete in cui si trova la porta d'ingresso è spostata verso l'interno di m 0,60 come a formare una nicchia;
- la scala presenta un pianerottolo più ampio e due alzate in più;
- il poggiatesta della camera è più ampio rispetto a quanto rappresentato nel disegno del condono;
- finestre, porta-finestra ed ingresso presentano delle controfinestre in alluminio;
- il sedime di ripostiglio e c.t. presentano misure in pianta con differenze inferiori al 2% di tolleranza rispetto a quelle indicate nel condono: è errata invece la sezione a-a rappresentata nella stessa pratica edilizia per un evidente errore grafico del tecnico. La centrale tecnica presenta una altezza interna e una tipologia della copertura diverse da quelle indicate nel condono (si vedano le foto di questi manufatti allegate al condono).

Sub 3 - garage

- il manufatto rappresentato nel condono è diverso da quello esistente ora sullo scoperto esclusivo; se prima era di dimensioni m. 2,60 x 4,60 con altezza minima ai lati di m. 2,20 e copertura a volta, quello visto in occasione del sopralluogo ha le seguenti dimensioni: m. 2,61 x 5,14 con altezza minima ai lati di m. 1,93 e massima al colmo (tetto a due falde);
- si aggiunga che il manufatto prefabbricato, condonato in aderenza al confine con il mapp. 1072 di altra proprietà, è stato ricostruito a distanza di m 0,22.

- Non è stata infine reperita la pratica edilizia della recinzione che deve quindi considerarsi realizzata senza titolo.

Irregolarità interne:

Sub 2 - appartamento

- diverso posizionamento delle tramezze mantenendo la stessa disposizione rappresentata nel condono. In questo modo sono variate le superfici interne dei singoli vani;
- altezza interna m 2,86. Differenza di m 0,14 rispetto a quello cononato (m 3,00) ma sempre all'interno di quelle di legge;

Tutte le difformità di appartamento, ripostiglio, centrale termica e recinzione potranno essere regolarizzate mediante **istanza di sanatoria** previo rilievo dei luoghi con un costo complessivamente preventivato (compreso il costo dell'attività di un professionista tecnico incaricato) in **€ 10.000,00**.

Sub 3 – garage

Per quanto concerne il **garage** (diverso per sagoma e dimensioni) dovrà essere rimosso sostituendolo con uno delle stesse caratteristiche e dimensioni di quello cononato riposizionandolo a confine (rimessa in pristino) con un costo di **€ 12.000,00**.

Altre informazioni:

Mancando l'**abitabilità** l'aggiudicatario potrà presentare apposita Scia previo adeguamento/verifica degli impianti esistenti (solo a titolo esemplificativo: idrico, fognario, elettrico, riscaldamento, gas etc).

Costo non facilmente preventivabile a causa delle diverse variabili (richieste dal Comune o da altri enti preposti) imponderabili al momento della stesura della stima. In ogni caso si può presumere un costo complessivo di € 7.000,00.

Note sulla conformità edilizia: a parere dell'estimatore, sulla base della tipologia, delle caratteristiche costruttive e di finitura dei vani interni dell'appartamento, lo stato dei luoghi non è mutato dal 1988 (data presentazione condono) ad oggi. Le difformità rilevate potrebbero quindi derivare da una superficiale rappresentazione grafica del condono con errori grossolani da parte del redattore.

L'aggiudicatario potrà concordare con il Comune una semplice integrazione della pratica edilizia per errori grafici oppure la presentazione di una istanza di sanatoria con pagamento di sanzioni e diritti come sopra quantificati.

4.1.2 Conformità urbanistica:

<i>Strumento urbanistico Approvato:</i>	<i>Piano Interventi - Variante parziale n. 10</i>
<i>In forza della delibera:</i>	
<i>Zona omogenea:</i>	<i>C1.1</i>
<i>Norme tecniche di attuazione:</i>	<i>N.T.O. art. 53</i>

Note sulla conformità: non applicabile al caso in esame.

Descrizione: Appartamento al piano terra e primo con garage

N.B.: Le superfici fra parentesi si intendono nette.

Sub 2 – appartamento con pertinenze

Trattasi di unità residenziale posta al primo piano di una casa a due piani edificata attorno al 1975. L'accesso avviene mediante una scala esterna posta sul fronte sud e avente sbarco su un poggiolo (mq 6,40). L'unità è composta da un ingresso (mq 5,93), cucina (mq 16), pranzo (mq 17,86), disimpegno zona notte (mq 3,14), bagno (mq 4,82), due camere da letto (mq rispettivi di 14,76 e 16,63) di cui una con poggiolo (mq 3,88).

Di pertinenza dell'abitazione è presente un piccolo edificio in muratura (mq 21,87), ad un piano ed in pessimo stato manutentivo, che ospita un ripostiglio e una centrale termica (caldaia non funzionante).

Sub 3 – box auto in lamiera

Sullo scoperto comune al sub. 2 insiste un box in lamiera grecata (mq 13,41) con tetto a due falde, posto su basamento in cemento.

Le due unità sono dotate di **scoperto comune** di mq. 69,31 circa con confine con lo scoperto dell'appartamento del piano terra non evidenziato fisicamente sul luogo ma indicato nelle planimetrie catastali.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq 79,14 con poggioli mq 10,28, ripostiglio con centrale termica mq 19,32 e box auto mq 13,41.

La superficie lorda commerciale è di **mq 119,48**

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ultimazione lavori 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 85

Ha un'altezza utile interna di: appartamento = m 2,86 – box = min/max m 1,93/2,23 – ripostiglio = m. min/max 2,64/3,28.

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: appartamento mediocre, pertinenze pessimo, garage ottimo (ma da rimettere in pristino).

Condizioni generali dell'immobile:

- L'appartamento presenta finiture ed impianti risalenti all'epoca della costruzione (1975).
- Il ripostiglio e la centrale presentano la struttura, copertura e finiture fatiscenti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Appartamento

Cancello carraio	tipologia: scorrevole materiale: metallo condizioni: pessime
Cancello pedonale	tipologia: a battente materiale: metallo condizioni: pessime
Infissi esterni	tipologia: con vetro singolo materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: Nota: <i>presenza di controfinestre in alluminio in tutte le aperture</i>

Infissi interni	<i>compresa la porta d'ingresso</i> tipologia: ante a battente materiale: legno tamburato e/o con specchiature in vetro condizioni:
Pavim. Interna	materiale: ceramica di diverso colore, tipologia e forma nelle varie stanze condizioni:
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno con specchiature in vetro accessori: controfinestra in alluminio condizioni:
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni:
Scala	tipologia: una rampa rettilinea con pianerottolo intermedio materiale: struttura e balaustra in metallo e gradini in cemento condizioni:
Ripostiglio/centrale termica	Il piccolo annesso a un piano si trova in uno stato di manutenzione pessimo dovuto al fatto che la qualità stessa del manufatto è scarsa: <ul style="list-style-type: none"> - muratura in blocchi di cemento; - copertura in onduline in plastica o lamiera grecata; - pavimento con semplici piastrelle poggiate su fondo in cemento/terra battuta) - Impianto caldaia ed elettrico assolutamente non a norma e non funzionante.

Box auto

In lamiera grecata su platea in cemento con copertura a doppia falda.
Apertura con doppia porta a battente

Impianti:

Citofonico	PRESENTE - tipologia: audio
Condizionamento	ASSENTE
Elettrico/idrico	NON CONFORME
Fognatura	IGNOTA
Gas/termico	NON CONFORME Nota: Termosifoni in nicchia sottofinestra e caldaia non funzionante ubicata nel ripostiglio al piano terra
	Note: - sul soffitto del disimpegno della zona notte si segnala la presenza di una botola di accesso al sottotetto che non è stata ispezionata per motivi di sicurezza; - il servizio igienico è sprovvisto dei sanitari perché rimossi in data antecedente al sopralluogo .

Nota generale: Non oggetto di verifica e pertanto non esclusa, la presenza nel compendio immobiliare pignorato (in tutte le componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo,

campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Fg 6 mapp. 130 sub 2					
Appartamento – piano primo (h= m 2,87)	Sup. lorda di pavimento	93,67	1	93,67	595,00
poggioli	Sup. esterna	10,28	0,33	3,39	
Ripostiglio e CT – piano terra (h min/max = m 2,64/3,28)	Sup. lorda di pavimento	21,87	0,40	8,75	
Fg 6 mapp. 130 sub 3					
Garage – piano terra (box in lamiera) (h min/max = m 1,93/2,23)	Sup. lorda di pavimento	13,41	0,50	6,70	595,00
Scoperto comune	Sup. esterna	69,71	0,10	6,97	
TOTALE				119,48	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2/2022

Zona: Extraurbana/Zona rurale sud

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min/max (€/mq): 700,00/1.000,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal 10.05.2018

in virtù del Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Venezia del 10.05.2018 rep. n. 694; trascritto a Venezia, in data 20.06.2018, ai nn. 20632/14237.

Note: Con atto rep. 1753 del 16.07.2019 Notaio Fabrizio Diliberto di Vicenza, registrato a Vicenza il 19.07.2019 al n. 2582 serie 1T e non trascritto, la Società [REDACTED] ha trasferito la sede sociale da [REDACTED] a [REDACTED].

Proprietari: [REDACTED] dal 30.07.2004 ad 10.05.2018

in forza di atto di compravendita – rogito notaio Lorenzo Todeschini Premuda di Padova in data 30.07.2004 rep. 52383;

trascritto a Venezia, in data 11.08.2004, ai nn. 31687/19923.

Note: [REDACTED] vende alla sig.ra [REDACTED] la quota indivisa di 1/3 dei beni.

Proprietari: [REDACTED] e [REDACTED] dal 16.02.1989 al 30.07.2004

in forza di atto di successione legittima in morte del sig. [REDACTED];

Dichiarazione di successione presentata a Mestre al n. 2 vol. 338;

trascritta a Venezia, in data 20.04.1991, ai nn. 8774/6206

Note: *i sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ereditano in parti uguali i beni identificati al Fg. 6 mapp. 130 sub. 2-3.*

Identificativo corpi: siti in via Breo n. 85, Fossò (Ve)

Con comunicazione PEC dell'Agenzia delle Entrate del 18.04.2023 (all.), viene precisato che non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato relativi ai beni oggetto di esecuzione. L'appartamento è libero da persone.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente: Nessuna conosciuta

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

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

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna conosciuta

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna conosciuta

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Belluno del 19.12.2020 rep. n. 885;

Importo ipoteca: € 15.877,82; Importo capitale: € 13.420,00;

Iscritta a Venezia in data 04.06.2021 ai nn. 20099/3169.

- Ipoteca conc. amministrativa-riscossione a favore dell'Agenzia delle Entrate con sede in Roma e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo n. rep. 3927/12423 del 14.03.2023

Importo ipoteca: € 1.514.472,28; importo capitale: € 757.236,14;

Iscritta a Venezia in data 16.03.2023 ai nn. 8744/1207

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà dei fabbricati siti nel Comune di Fossò identificati al Catasto Fabbricato al Fg 6 mapp. 130 sub 2 (A/4) e sub. 3 (C/6), con i relativi frutti, pertinenze, accessioni e quote di proprietà su parti comuni.

Derivante da atto rep. 1197 del 08.03.2022 Uff. Giud. Corte Appello Venezia

Trascritto a Venezia in data 01.04.2022 nn. 10934/7795

6.2.3 Altre trascrizioni:

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

6.3 Misure Penali: Sconosciute

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora sca-

dute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: Non è costituito alcun condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex d.lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: In data 27.04.2023 il Consorzio di Bonifica Bacchiglione, per quanto riguarda le pendenze gravanti sugli immobili pignorati, ha comunicato i seguenti importi non corrisposti:

- 2019 € 24,63

- 2020 € 24,55

- 2021 € 24,76

- 2022 € 25,07

- 2023 € 26,08 – futura emissione

Per un totale di € 125,09

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione ai valori immobiliari praticati nella zona e alle indicazioni offerte dall'OMI, si fissa il costo per €/mq base in 850,00 per stato normale di manutenzione.

In ragione dell'effettiva condizione in cui versa il bene si applica un coefficiente di adeguamento dello 0,70 che porta il costo unitario al metroquadro ad € 595,00.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale:

coefficiente di destinazione: appartamento 1, ripostiglio e centrale termica 0,40, poggiosi 0,33, box auto 0,50, scoperto comune 0,10.

8.2.2 Fonti di informazione:

Omi

Agenzie on line (Immobiliare.it, idealista.it etc)

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento con poggiosi, ripostiglio, centrale termica e box auto e scoperto comune (tra i sub. 2 e 3)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Appartamento	97,06	595,00	57.750,70
Ripostiglio e CT	8,75	595,00	5.206,25
Garage (box in lamiera)	6,70	595,00	3.986,50
Scoperto	6,97	595,00	4.147,15
Valore corpo			€ 71.090,60

Valore complessivo intero	€ 71.090,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.090,60
Valore di stima	€ 71.090,60

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale €/mq	Valore diritto e quota €
Appartamento con poggioli, ripostiglio, ct, box auto e scoperto in comune tra i sub. 2 e 3	119,48	595,00	71.090,60

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

– Spese tecniche di regolarizzazione – istanza di sanatoria (difformità di appartamento, ripostiglio, centrale termica)	€ 10.000,00
– Sostituzione box garage e riposizionamento a confine	€ 12.000,00
– Abitabilità – presentazione di Scia previo adeguamento/verifica impianti	€ 7.000,00

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Cancellazione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di ipoteca – Conc. Amministrativa	€ 7.666,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 8.254,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.836,60
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo:** Fg 6 mapp. 130 sub. 2**Attestazione Prestazione Energetica:** codice attestato n.20655/2022 redatto il 4.03.2022 da ing. Fernando Luca MilaniIndice di prestazione energetica: **G (248,31 kWh/mq. anno)**

Note Indice di prestazione energetica: valevole fino al 4/03/2032

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: /

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale del 09.05.2023
3. Estratto mappa - CF Comune di Fossò Fg 6 mapp. 130
4. Visure storiche - CF Comune di Fossò Fg 6 mapp. 130 sub. 2 e 3
5. Planimetrie catastali - CF Comune di Fossò Fg 6 mapp. 130 sub. 2 e 3
6. Decreto di trasferimento del Tribunale di Venezia rep. n. 694 del 10.05.2018
7. Concessione 17/1964
8. Abitabilità 17/1964
9. Condono 402/1988 con dich. Sost. atto notorietà
10. Estratto PI Comune di Fossò
11. Ape n. 20655/2022
12. Domanda di chiarimenti dello stimatore e risposta dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Fossò del 06.04.2023
13. Comunicazione Consorzio di Bonifica Bacchiglione del 27.04.2023 prot. 15902
14. Comunicazione Agenzia delle Entrate del 18.04.2023
15. Ispezioni ipotecarie del 06.06.2023
16. 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: il soggetto esecutato è passivo IVA: il sottoscritto non è in grado di apprezzare (*per incompetenza in materia*) se si tratti di trasferimento di immobile abitativo o di immobile strumentale. Nel primo caso la vendita sarà soggetta a imposta di registro, nel secondo caso ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	Appartamento, ripostiglio, centrale termica, garage e scoperto esclusivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	 Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà
Identificativo catastale	<u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> Foglio 6, particella 130, subalterno 2 indirizzo via Breo, piano T-1, Comune di Fossò, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie mq 102/tot escluse aree scoperte mq 100, rendita € 187,47. Foglio 6, particella 130, subalterno 3 indirizzo via Breo, piano T, Comune di Fossò, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, superficie mq 12, rendita € 8,52.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.836,60

Data generazione:
08-06-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari