

**Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **AMCO Asset Management Company spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **17/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-07-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare**

Lotto 001 - appartamento e garage



Esperto alla stima: Geom. Mario Favaretto
Codice fiscale: FVRMRA57E16F241R
Studio in: Via Perugia 5/3 - 30035 Mirano
Telefono: 0415728373
Cell: 3483150163
Email: favarettomario@gmail.com
Pec: mario.favaretto@geopec.it



Riassunto Perizia

LOTTO UNICO

Bene: Via G. Rossa 1/2 - Pianiga - Pianiga (VE) - 30030

Descrizione generica: appartamento, al piano primo, e garage al piano interrato, in edificio residenziale-commerciale-direzionale denominato "Residence Le Rose".

Corpo APPARTAMENTO p.IIa 1296 sub. 6: Pianiga (VE) CAP: 30030, Via G. Rossa 1 int. 2

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted]
- Residenza: [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di DMD SOLOFRA SPA contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 214.000; Importo capitale: € 320.000; Iscritto a Tribunale Avellino in data 15/02/2016 ai nn. 4228/738

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di VENETO BANCA SCPA contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: vedi note; Importo capitale: € 300.000; Iscritto a Tribunale Treviso in data 01/03/2016 ai nn. 6108/1098;

Note: importo capitale € 573.340,65 ma l'ipoteca viene iscritta per un importo di €. 300.000,00 inferiore rispetto alla somma ingiunta causa presumibile incapienza dei beni

- Pignoramento a favore di AMCO Asset Management Company spa contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale giudiziario VE in data 21/12/2022 ai nn. 6892 iscritto a Padova in data 15/02/2023 ai nn. 5217/3694;

Corpo GARAGE p.IIa 1296 sub.32: Pianiga (VE) CAP: 30030 frazione: Pianiga, Via G. Rossa 1/2

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted]
- Residenza: [redacted]
- Stato Civile: [redacted]
- [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di DMD SOLOFRA SPA contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 214.000; Importo capitale: € 320.000; Iscritto a Tribunale Avellino in data 15/02/2016 ai nn. 4228/738

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di VENETO BANCA SCPA contro [redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: vedi note; Importo capitale: € 300.000; Iscritto a Tribunale Treviso in data 01/03/2016 ai nn. 6108/1098;

Note: importo capitale € 573.340,65 ma l'ipoteca viene iscritta per un importo di €. 300.000,00 inferiore rispetto alla somma ingiunta causa presumibile incapienza dei beni

- Pignoramento a favore di AMCO Asset Management Company spa contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale giudiziario VE in data 21/12/2022 ai nn. 6892 iscritto a Padova in data 15/02/2023 ai nn. 5217/3694;

Valore lotto:

- Valore complessivo € 82.511,00
- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.174,20.
- Valore arrotondato in difetto € 78.000,00 (settantottomilaEuro)

PREZZO DI VENDITA allo stato in cui si trova – arrotondato in difetto € 78.000,00

Sommario

Quesito	descrizione	Lotto 1 pag.
- Riassunto perizia.....		2
- Sommario.....		3
- Questi		4
1 - completezza dei documenti		6
2 - generalità dell'esecutato		6
3 - individuazione dei beni pignorati e generalità		6
4 - regolarità urbanistica		7
5 - stato di possesso e atto di provenienza		12
6 - vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene		13
7 - spese di gestione annuali e straordinarie.....		14
8 - valutazione complessiva dei beni e criteri di stima		15
8 bis - classe energetica		16
9 - valutazione quota indivisa		17
10 - allegati		17
11 - iva e imposta di registro		17
12 - schema per asta		17



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. 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.



Beni in **Pianiga (VE)**
Via G. Rossa 1 int.2

LOTTO UNICO - appartamento e garage -

Risposta al primo punto del quesito

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

[redacted], C.F. [redacted] residenza: [redacted]
[redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

l'immobile si trova in un condominio di recente costruzione e gode di tutti i servizi forniti dal centro del paese di Pianiga.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: centro del paese

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: viabilità stradale di collegamento normale

Identificativo corpo: APPARTAMENTO p.la 1296 sub. 6.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pianiga (VE) CAP: 30030 : Pianiga, Via G. Rossa 1/2

Quota e tipologia del diritto

[redacted] di [redacted]
C.F. [redacted] - Residenza: [redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted]
proprietario per la quota di 1/1, foglio 5, particella 1296, subalterno 6, indirizzo via G. Rossa n.1,



interno 2, piano 1, comune Pianiga, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,00, superficie 52,00, rendita € 247,90.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: GARAGE p.Ila 1296 sub.32.

Garage, sito in Pianiga (VE) CAP: 30030, Via G. Rossa 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

C.F.: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati -

Intestazione: [redacted]

proprietario per la quota di 1/1, foglio 5, particella 1296, subalterno 32, indirizzo via G. Rossa n.1, interno 2, piano S1, comune Pianiga, categoria C/6, classe 6, consistenza 16, superficie 17, rendita € 36,36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 191/2004

Intestazione: immobiliare Artidia di Maso Daniele & C snc

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione fabbricato residenziale -commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.Ila 1296 sub. 6

Numero pratica: 132/2005

Intestazione: immobiliare Artidia di Maso Daniele & C snc

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Note tipo pratica: PdiC

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.Ila 1296 sub. 6

Numero pratica: 93/2006

Intestazione: immobiliare Artidia di Maso Daniele & C snc

Tipo pratica: Permesso a costruire



Per lavori: 2 ^ variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/03/2006 al n. di prot.
Rilascio in data 26/07/2006 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.Ila 1296 sub. 6

Numero pratica: Agibilità
Intestazione: immobiliare Artidia di Maso Daniele & C snc
Tipo pratica: agibilità
Oggetto: agibilità
Presentazione in data 27/10/2006 al n. di prot. 19930

NOTE: attestazione di decorrenza termini di silenzio assenso per certificato di agibilità - formazione silenzio assenso in data 30.01.2007 -

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.Ila 1296 sub. 6

Numero pratica: 191/2004
Intestazione: immobiliare Artidia di Maso Daniele & C snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: nuova costruzione fabbricato residenziale -commerciale
Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.Ila 1296 sub.32

Numero pratica: 132/2005
Intestazione: immobiliare Artidia di Maso Daniele & C snc
Tipo pratica: variante in corso d'opera
Note tipo pratica: PdiC
Per lavori: variante in corso d'opera
Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.Ila 1296 sub.32

Numero pratica: 93/2006
Intestazione: immobiliare Artidia di Maso Daniele & C snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: e
Per lavori: 2^ variante in corso d'opera al PC 191/2004
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/03/2006 al n. di prot.
Rilascio in data 26/07/2006 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.Ila 1296 sub.32

Numero pratica: Agibilità
Intestazione: immobiliare Artidia di Maso Daniele & C snc
Tipo pratica: agibilità
Oggetto: agibilità
Presentazione in data 27/10/2006 al n. di prot. 19930

NOTE: attestazione di decorrenza termini di silenzio assenso per certificato di agibilità - formazione silenzio assenso in data 30.01.2007 -

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.Ila 1296 sub.32



4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.lla 1296 sub. 6**Garage**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.lla 1296 sub.32**4.1.2 Conformità urbanistica:****Appartamento sub 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 529 del 23.02.1998 + Variante DCC n. 60 del 13.11.2000 + variante DCC n.12 del 20.02.2001
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	nella carta dei vincoli risulta l'area ricade nel "Agro Centuriato" PTRC art. 28 e NT art.20
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.lla 1296 sub. 6**Garage sub. 32**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 529 del 23.02.1998 + Variante DCC n. 60 del 13.11.2000 + variante DCC n.12 del 20.02.2001
Zona omogenea:	B



Norme tecniche di attuazione:	nella carta dei vincoli risulta l'area ricade nel "Agro Centuriato" PTRC art. 28 e NT art.20
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.IIa 1296 sub.32

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto APPARTAMENTO p.IIa 1296 sub. 6

Trattasi di miniappartamento posto al primo piano e orientato a sud -ovest di una palazzina a destinazione residenziale-commerciale e direzionale. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, una matrimoniale e un bagno. Il bagno è provvisto di lavandino, doccia, bidet e tazza e le pareti sono rivestite in gres porcellanato fino a mezza parete. Dalla matrimoniale e dal soggiorno si accede al pogggiolo lungo il fronte ovest. L'appartamento è in buono stato di manutenzione e le finiture comprendono il portoncino blindato rivestito in legno, le porte impiallacciate di legno, le finestre in legno con vetrocamera e oscuri ripieghevoli. Tutti i pavimenti sono in gres porcellanato color marrone, mentre nella matrimoniale vi è il parquettes di legno.

L'appartamento è tinteggiato a civile con colore chiaro.
Il riscaldamento è autonomo a gas con corpi radianti in alluminio. Si segnala la predisposizione per l'impianto di raffrescamento estivo a split.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,32**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 int. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è in buono stato di manutenzione ed è caratterizzato dal lungo portico sul lato est, ove vi sono gli accessi. Al livello terreno sono posti i locali commerciali con fronte parcheggi. Al piano interrato vi sono i garage accessibili dalla rampa e gli altri piani sono residenziali. Esternamente è tinteggiato di colore giallo oca con pogggioli e inserti su facciate di mattoni lavorati a faccia-vista. La copertura è a due falde con manto in cotto.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	0	62,37	1,00	62,37	€ 1.100,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	0	10,95	0,25	2,74	€ 1.100,00
			73,32		65,11	

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto GARAGE p.Ila 1296 sub.32

Trattasi di garage posto al piano interrato con accesso sia dalla rampa che dal vano scale situato centralmente al complesso. Il portone di accesso è un basculante in metallo grigio chiaro e la pavimentazione è in liscio di cemento tirato al quarzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,80**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è in buono stato di manutenzione ed è caratterizzato dal lungo portico sul lato est, ove vi sono gli accessi. Al livello terreno sono posti i locali commerciali con fronte parcheggi. Al piano interrato vi sono i garage accessibili dalla rampa e gli altri piani sono residenziali. Esternamente è tinteggiato di colore giallo ocra con poggioli e inserti su facciate di mattoni lavorati a facciata vista. La copertura è a due falde con manto in cotto.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0	19,80	0,50	9,90	€ 1.100,00
			19,80		9,90	



Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: Testacci Maria nata a Villanova di Camposampiero (PD) il 05.08.1935 - C.F. TST MRA 35M45 L979R - dal 22/06/2002 al 04/04/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Padova, in data 16/12/2002, ai nn. 2121/2002; trascritto a Padova, in data 11/03/2003, ai nn. 10794/6938. Note: successione in morte di Bonaldo Luigi nato a Campodarsego (PD) il 30.03.1934 - CF BNL LGU 34C30 B524E - avvenuta il 22.06.2002 - accettazione tacita eredità notaio Grieb del 06.03.2003 rep. 34676, trascritta a Padova il 29.03.2003 RG 13698 RP8695.

Proprietario: Testacci Gianni nato a Villanova di Camposampiero (PD) il 12.07.1938 dal 04/04/2003 al 28/01/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a ufficio registro Padova, in data 19/09/2003, a inn.1540/2003; trascritto a Padova, in data 24/11/2003, ai nn. 51045/31685.

Note: successione in morte di Testacci Maria nata a Villanova di Camposampiero (PD) il 05.08.1935 e deceduta il 04.04.2003 - accettazione tacita di eredità notaio Giardina del 28.01.2005 rep. 108549/10048 trascritta a Padova il 28.07.2011 al ng 29769 e rp 18630 a favore di Testacci Gianni - (riguarda il mappale 376 - ora 1296 - del foglio 5 del comune di Pianiga).

Proprietario: immobiliare ARTIDIA di Maso Daniele & C sas con see in Campolongo Maggiore (VE) dal 28/01/2005 al 18/12/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giardina, in data 28/01/2005, ai nn. 108549/10048; trascritto a Padova, in data 29/01/2005, ai nn. 3921/2310.

Note: nell'atto sono indicate le particelle 376 sub. 2, 3, 7 e 8 ora particella 1296 del nceu)

Proprietario: [REDACTED] - dal 18/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giardina, in data 18/12/2006, ai nn. 112.399/11183; registrato a Padova 2, in data 21/12/2006, ai nn. 18834/1T; trascritto a Padova , in data 27/12/2006, ai nn. 69032/37997.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.Ila 1296 sub. 6

Proprietario: Testacci Maria nata a Villanova di Camposampiero (PD) il 05.08.1935 - C.F. TST MRA 35M45 L979R - dal 22/06/2002 al 04/04/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Padova, in data 16/12/2002, ai nn. 2121/2002; trascritto a Padova, in data 11/03/2003, ai nn. 10794/6938. Note: successione in morte di Bonaldo Luigi nato a Campodarsego (PD) il 30.03.1934 - CF BNL LGU 34C30 B524E - avvenuta il 22.06.2002 - accettazione tacita eredità notaio Grieb del 06.03.2003 rep. 34676, trascritta a Padova il 29.03.2003 RG 13698 RP 8695.

Proprietario: Testacci Gianni nato a Villanova di Camposampiero (PD) il 12.07.1938 dal 04/04/2003 al 28/01/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a ufficio registro Padova, in data 19/09/2003, ai nn. 1540/2003; trascritto a Padova, in data 24/11/2003, ai nn. 51045/31685.

Note: successione in morte di Testacci Maria nata a Villanova di Camposampiero (PD) il 05.08.1935 e deceduta il 04.04.2003 - accettazione tacita di eredità notaio Giardina del 28.01.2005 rep. 108549/10048 trascritta a Padova il 28.07.2011 al ng 29769 e rp 18630 a favore di Testacci Gianni - (riguarda il mappale 376 - ora 1296 - del foglio 5 del comune di Pianiga).

Proprietario: immobiliare ARTIDIA di Maso Daniele & C sas con see in Campolongo Maggiore (VE) dal 28/01/2005 al 18/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giardina, in data 28/01/2005, ai nn.108549/10048; trascritto a Padova, in data 29/01/2005, ai nn. 3921/2310. Note: nell'atto sono indicate le particelle 376 sub. 2, 3, 7 e 8 ora particella 1296 del nceu)



Proprietario: [REDACTED] - dal 18/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giardina, in data 18/12/2006, ai nn. 112.399/11183; registrato a Padova 2, in data 21/12/2006, ai nn. 18834/1T; trascritto a Padova, in data 27/12/2006, ai nn. 69032/37997.

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.IIa 1296 sub.32

Identificativo corpo: APPARTAMENTO p.IIa 1296 sub. 6

Abitazione di tipo civile sito in Pianiga (VE), Via G. Rossa 1/2

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile - Registrato a Venezia 2 il 24/03/2016 ai nn.002596 T, Tipologia contratto: 4+4, scadenza 29/02/2024

Calcolo giusto prezzo della locazione: (unitamente al corpo garage) -

Canone di locazione applicato per alloggi simili € 500,00 mensili -

Canone di locazione previsto nel contratto del 01.03.2016 € 250,00 mensile.

Il canone pattuito di 250,00 €/mese risulta INFERIORE a € 333,33 (valore minimo calcolato ai sensi dell'art.2923 c.3 del c.c. - canone previsto € 500,00 x 66,66% = € 333,33 €/mese -

Identificativo corpo: GARAGE p.IIa 1296 sub.32

Garage sito in Pianiga (VE) Via G. Rossa 1/2

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di Euro 250,00 con cadenza mensile - Registrato a Venezia2 il 24/03/2016 ai nn. 002596 T, Tipologia contratto: 4+4, scadenza 29/02/2024.

Calcolo giusto prezzo della locazione: (unitamente al corpo abitazione) -

Canone di locazione applicato per alloggi simili € 500,00 mensili -

Canone di locazione previsto nel contratto del 01.03.2016 € 250,00 mensile.

Il canone pattuito di 250,00 €/mese risulta INFERIORE a € 333,33 (valore minimo calcolato ai sensi dell'art.2923 c.3 del c.c. - canone previsto € 500,00 x 66,66% = € 333,33 €/mese -

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 Ati 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 DMD SOLOFRA SPA contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 214.000; Importo capitale: € 320.000 ;

Pag. 13

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Iscritto a Tribunale Avellino in data 15/02/2016 ai nn. 4228/738

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.Ila 1296 sub. 6

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di VENETO BANCA SCPA contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € vedi note; Importo capitale: € 300.000 ;
Iscritto/trascritto a Tribunale Treviso in data 01/03/2016 ai nn. 6108/1098;
Note: importo capitale € 573.340,65 ma l'ipoteca viene iscritta per un importo di €. 300.000,00 inferiore rispetto alla somma ingiunta causa presumibile incapienza dei beni
Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.Ila 1296 sub. 6

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di DMD SOLOFRA SPA contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 214000; Importo capitale: € 320.000 ;
Iscritto a Tribunale Avellino in data 15/02/2016 ai nn. 4228/738
Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.Ila 1296 sub.32

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di VENETO BANCA SCPA contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € vedi note; Importo capitale: € 300.000 ;
Iscritto a Tribunale Treviso in data 01/03/2016 ai nn. 6108/1098; Note: importo capitale € 573.340,65 ma l'ipoteca viene iscritta per un importo di €. 300.000,00 inferiore rispetto alla somma ingiunta causa presumibile incapienza dei beni
Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.Ila 1296 sub.32

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di AMCO Asset Management Company spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale giudiziario VE in data 21/12/2022
ai nn. 6892 trascritto a Padova in data 15/02/2023 ai nn. 5217/3694;
Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO p.Ila 1296 sub. 6

- Pignoramento a favore di AMCO Asset Management Company spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale giudiziario VE in data 21/12/2022
ai nn. 6892 trascritto a Padova in data 15/02/2023 ai nn. 5217/3694;
Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE p.Ila 1296 sub.32

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:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO p.Ila 1296 sub. 6

Abitazione di tipo civile sito in Pianiga (VE), Via G. Rossa 1 int. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 350,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.754,80.



Le spese condominiali indicate comprendono l'appartamento e il garage alla data del 22 maggio 2023.

Millesimi di proprietà: 18,45

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

Identificativo corpo: GARAGE p.IIa 1296 sub.32

Garage sito in Pianiga (VE), Via G. Rossa 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 350,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 754,80.

Le spese condominiali indicate comprendono l'appartamento e il garage alla data del 22 maggio 2023.

Millesimi di proprietà: 18,45

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

agenzie immobiliari locali

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Pianiga;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO p.IIa 1296 sub. 6. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.621,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	62,37	€ 1.100,00	€ 68.607,00
poggiolo	2,74	€ 1.100,00	€ 3.014,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 71.621,00

Valore corpo

€ 71.621,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 71.621,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 71.621,00

Valore di stima

€ 71.621,00

GARAGE p.IIa 1296 sub.32. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.890,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	9,90	€ 1.100,00	€ 10.890,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.890,00
Valore corpo	€ 10.890,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.890,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.890,00
Valore di stima	€ 10.890,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento p.IIa 1296 sub. 6	Abitazione di tipo civile	65,11	€ 71.621,00	€ 71.621,00
Garage p.IIa 1296 sub.32	GarageGj	9,90	€ 10.890,00	€ 10.890,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (alla data del24.05.2023)	€.	754,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastali	€.	0,00
Cancellazione ipoteca.....	€.	1.694,00
Cancellazione ipoteca.....	€.	1.594,00
Cancellazione pignoramento.....	€.	294,00
	Totale €.	4.336,80

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare principale non è divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 1.694,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 1.594,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 294,00

Totale costi di cancellazione: €. 3.582,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo €. 82.511,00 – adeguamenti e correzioni €. 4.336,80 = €. 78.174,20

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 78.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO p.IIa 1296 sub. 6
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non presente
 Note Indice di prestazione energetica: Non presente
 Identificativo corpo: GARAGE p.IIa 1296 sub.32
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non presente
 Note Indice di prestazione energetica: Non presente



Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare non è divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Allegati

storico, visure e schede planimetriche, certificati, estratto PRG, formalità, titoli edilizi, 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: I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, per la vendita, sono soggetti a imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 – LOTTO UNICO- appartamento e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo APPARTAMENTO p.IIa 1296 sub. 6: 1/1 di Davide RIGHETTO - Piena proprietà Corpo GARAGE p.IIa 1296 sub.32: 1/1 di Davide RIGHETTO - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo APPARTAMENTO p.IIa 1296 sub. 6: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/1, foglio 5, particella 1296, subalterno 6, indirizzo via G. Rossa n.1, interno 2, piano 1, comune Pianiga, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,00, superficie 52,00, rendita € 247,90 Corpo GARAGE p.IIa 1296 sub.32: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/1, foglio 5, particella 1296, subalterno 32, indirizzo via G. Rossa n.1, piano S1, comune Pianiga, categoria C/6, classe 6, consistenza 16, superficie 17, rendita € 36,36
Valore	Valore complessivo € 82.511,00 Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.174,20. <u>Valore arrotondato in difetto € 78.000,00</u> (settantottomilaEuro)

Data generazione:
19-10-2023L'Esperto alla stima
Geom. Mario FavarettoPag. 17
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl