
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **14/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18-06-2024 ore 12:10**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

Custode Giudiziario: **Avv. Cusinato Carlotta**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Appartamento in Condominio a piano secondo con
cantina e posto auto

Esperto alla stima: ARCH. MARTINA CHIARATO

Codice fiscale: CHRMTN70H50L736P

Partita IVA:

Studio in: VIA DELLE INDUSTRIE 2/6 - 30020 MARCON

Telefono: 041 5952818

Email: info@archetipo.ve.it

Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001

Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto

1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravante sul bene

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____ derivante da:
concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Zecchinato Gallo Enrico in data
al rep. n. _____, iscritta a Venezia in data 21/06/2016 ai R.G. n. _____ importo ipoteca: €
importo capitale: € _____

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ derivante da: ver-
bale di pignoramento immobili del 16/01/2024 al rep. n. _____ trascritto a Venezia in data _____ ai
R.G. n. _____ e R.P. n. _____

2-Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota

Bene pignorato per 1/1

Quota e tipologia del diritto: 1/1 della piena proprietà di

3-Indicazione del luogo in cui è ubicato il bene pignorato

Bene: Via Guglielmo Pepe n. 6/A - Caltana - Santa Maria Di Sala (VE) – 30036

4-Indicazione del prezzo di stima

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 77.354,50**

Arrotondamento: € 77.000,00

Sommario

Risposta al primo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 9
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 14
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 15
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 16
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 16
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 18
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 19
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 19
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 20

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

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.

Beni in Santa Maria Di Sala (VE)
Località/Frazione **Caltana**
Via Guglielmo Pepe n. 6/A

Lotto: 001

Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto

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:

Codice fiscale:

Residenza:

Stato civile:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caltana, frazione di Santa Maria di Sala, il cui territorio comunale ricade tutto nella zona della centuriazione romana sita a nord-est di Padova, ancora oggi ben conservata nella sua struttura fondamentale, dista a circa 3 km dal medesimo comune a cui esso appartiene. La zona in cui è collocato l'immobile è di tipo residenziale e agricola e offre alcuni dei servizi di prima necessità quali scuola primaria, farmacia, chiesa, bar, servizi trasporto pubblico che distano pochi metri dal piccolo centro del paese. Caltana, pur essendo collocata in zona periferica, trovandosi geograficamente equidistante da due comuni abbastanza importanti quali Dolo e Mirano, può facilmente attingere da questi ultimi gli eventuali servizi mancanti. Per quanto riguarda l'utilizzo dei trasporti pubblici nella suddetta frazione, sono gestiti da ACTV le linee autobus.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: farmacia, chiesa, bar, scuola primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Santa Maria di Sala.

Attrazioni paesaggistiche: Padova e Venezia.

Attrazioni storiche: Padova e Venezia.

Principali collegamenti pubblici:

-Per raggiungere il centro di Padova: si raggiunge a piedi, in circa 5 minuti, la fermata dell'autobus linea E037 ACTV, da qui è possibile arrivare direttamente a Padova in circa 40 minuti;

-Per raggiungere Venezia: si raggiunge a piedi, in circa 5 minuti, la fermata dell'autobus linea E037 ACTV, da qui è possibile arrivare direttamente a Vigonza in circa 20 minuti per poi proseguire a piedi fino a raggiungere la Stazione Busa di Vigonza per poi arrivare alla Stazione Venezia Santa Lucia in circa 39 minuti.

Identificativo corpo: Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Caltana, Via Guglielmo Pepe n. 6/a

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale

Residenza:

- Stato Civile:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione nato in) il (C.F: , foglio 22, particella 398, subalterno 17, indirizzo Via Pepe, piano 2, comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 99 mq, rendita € 223,11

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: nato C.F: , foglio 22, particella 398, subalterno 7, indirizzo Via Pepe, piano S1, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 18,59

Irregolarità e Spese:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- eliminazione della parete divisoria tra l'ingresso e il soggiorno;
- divisione locale ripostiglio ed apertura nuovo foro verso l'ingresso;
- spostamento della porta finestra, centrata alla parete, della cucina;
- chiusura della nicchia ricavata tra la porta d'accesso al disimpegno e il pilastro;
- errata indicazione della destinazione d'uso veranda anziché loggia/terrazza.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Docfa: € 600,00

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia pratica n. 5406J75 del 3/06/1975

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione nuovi uffici-negozi-abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot. .

Abitabilità/agibilità in data 02/04/1977

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- eliminazione della parete divisoria tra l'ingresso e il soggiorno;
- creazione di un piccolo ripostiglio in prossimità dell'ingresso con creazione di un foro mediante la riduzione dell'attuale vano ad uso ripostiglio;
- chiusura della nicchia ricavata tra la parete della porta d'accesso al disimpegno e il pilastro.

Regolarizzabili mediante: CILA per opere già realizzate

-Parcella professionale :	€ 1.500,00
-Sanzione:	€ 1.000,00
-Diritti di segreteria:	€ 100,00

Oneri Totali: **€ 2.600,00**

Note: Si precisa che è stato riscontrato un lieve spostamento della portafinestra della cucina. Tale difformità è presente dal momento della costruzione del fabbricato e, probabilmente, la stessa differenza sarà riproposta anche per le altre unità abitative; pertanto, tale modifica dovrà essere sanata con una pratica di sanatoria condominiale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 16/12/2019
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 4 delle Norme Tecniche Operative

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto

Trattasi di un appartamento inserito al piano secondo, facente parte di un Condominio sito in Via G. Pepe n° 6/A, località Caltana di S. Maria di Sala (VE).

L'ingresso al vano scala condominiale avviene a piano terra attraversando un portone di alluminio dotato di citofono; di qui per raggiungere l'unità immobiliare è possibile utilizzare la scala condominiale, in marmo con pareti in pittura idrolavabile.

Il Condominio è privo di ascensore.

Giunti al secondo piano si accede, attraverso un portoncino blindato in legno, ad un piccolo ingresso con pavimento in gres porcellanato che distribuisce ai vari locali presenti: a Nord-Ovest la cucina con pavimento in gres porcellanato, a Nord una camera da letto singola con pavimento in doghe di legno, a Nord-Est una camera da letto doppia con pavimento in doghe di legno e a Sud-Est il soggiorno con pavimento in gres porcellanato.

L'appartamento è dotato di un unico bagno completo di sanitari e doccia, rivestito e pavimentato di piastrelle in gres porcellanato.

Tutte le stanze sono dotate di serramenti in legno con vetro singolo, mentre le porte sono tamburate in legno di modesta finitura; infine, le pareti e i soffitti sono rifiniti in semplice pittura idrolavabile.

Fanno parte dell'unità immobiliare due poggiali, uno annesso alla cucina, l'altro al soggiorno.

L'appartamento è dotato di un ripostiglio/lavanderia.

Nella proprietà sono ricompresi anche la cantinola a piano interrato e un posto auto.

L'immobile è dotato di tutte le utenze: elettrico, idrico e gas.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono presenti dei radiatori in alluminio collegati alla caldaia autonoma ubicata in cucina.

L'intera unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo ma con problematiche all'interno di

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei coefficienti correttivi si è fatto riferimento alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento a piano secondo	sup reale lorda	0	93,80	1,00	93,80	€ 1.150,00
terrazza	sup reale lorda	0	4,48	0,30	1,34	€ 1.150,00
terrazza	sup reale lorda	0	6,11	0,30	1,83	€ 1.150,00
cantina	sup reale lorda	0	10,69	0,25	2,67	€ 1.150,00
posto auto	sup reale lorda	0	12,37	0,50	6,19	€ 1.150,00
			127,45		105,83	

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

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

Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dall'esecutato e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia con radiatori

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dall'esecutato e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note: la dichiarazione di conformità non è stata fornita dall'esecutato e non è stata reperita durante l'accesso agli atti dall'Ufficio Comunale.

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

1-Indicazione proprietà ante ventennio dal 02/03/1990 al 07/01/2015

Proprietario: in qualità di comproprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà e qualità di comproprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà. In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Rasulo Giuseppe, in data , al rep. n. trascritto a Padova, in data 10/12/2002, ai R.G. n. R.P.

2-Indicazione proprietà durante il ventennio dal 30/12/2014 al 20/01/2016

Proprietario: in qualità di proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà. In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Bandieramonte Stefano, in data , al rep. n. trascritto a Padova, in data 07/01/2015, ai R.G. n.

3-Indicazione attuale proprietà da 18/01/2016 ad oggi

Proprietario: in qualità di proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà. In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Zecchinato Gallo Enrico, in data , al rep. n. ; trascritto a Padova, in data 20/01/2016, ai R.G. n.

Identificativo corpo: Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santa Maria Di Sala (VE), Via Guglielmo Pepe n. 6/a

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2018 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Viltà del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: No

Registrato a Venezia il 31/10/2018 ai nn

Tipologia contratto: 4-4, scadenza 30/09/2026.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2026.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

L'immobile oggetto di stima è da ritenersi occupato per la vendita.

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 volontaria attiva a favore di _____, contro _____, derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio Zecchinato Gallo Enrico in data : _____ al rep. n. _____, Iscritta a Venezia in data 20/01/2016 ai R.G. n _____ e R.P. n _____), Importo ipoteca: _____; Importo capitale:

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____, derivante da: verbale di pignoramento immobili del 16/01/2024 al rep. n. _____ trascritto a Venezia in data 29/01/2024 ai R.G. n. _____ e R.P. n. _____

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: € 790,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: attualmente il condominio non ha deliberato lavori straordinari ma verranno valutati nell'assemblea del 27/05/2024

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese non pagate per l'anno 2022 sono pari ad € 956,70 per l'anno 2023 sono pari ad € 4.766,11 mentre le spese stimate per l'anno 2024 sono pari ad €780,09.

Millesimi di proprietà: 78,40/1000

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:

Il criterio per la stima dei beni in oggetto, ivi utilizzato, è la stima del più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativa dei beni analoghi reperibili sul mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova; Ufficio tecnico di Santa Maria di Sala; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

- Agenzie Immobiliari appartamenti simili per periodo di costruzione, stato di conservazione, consistenza e ubicazione con valore min. di 923,00 €/mq e valore max di 1.781,00 €/mq.

- Indici OMI per il secondo semestre anno 2023, valori per abitazioni di tipo economico conservazione normale: minimo 850,00 €/mq. e massimo di 1.100,00 €/mq;

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e della consistenza, la Sottoscritta stabilisce che il più probabile valore di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima liberi sul mercato ammonta ad € 1.150,00 al metro quadrato.

8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.193,15.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento a piano secondo	93,80	€ 1.150,00	€ 107.870,00
terrazza	1,34	€ 1.150,00	€ 1.541,00
terrazza	1,83	€ 1.150,00	€ 2.104,50
cantina	2,67	€ 1.150,00	€ 3.070,50
posto auto	6,19	€ 1.150,00	€ 7.118,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 121.704,50
- cattivo stato di conservazione dell'immobile nella sua interezza (-30%)	€ -36.511,35
Valore corpo	€ 85.193,15
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.193,15
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.193,15
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto	Abitazione di tipo economico [A3]	105,83	€ 85.193,15	€ 85.193,15

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.259,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.250,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.354,50
Arrotondamento: € 77.000,00	

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 111,80 kWh/mq anno - classe F

Note Indice di prestazione energetica: L'APE in allegato è valido fino al 10/06/2024.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

ID	Valore diritti e quota
Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto	€ 85.193,15

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa, Planimetrie catastali
- All. 3 Visure catastali
- All. 4 Pratica edilizia
- All. 5 Atto di provenienza
- All. 6 Ammontare spese sostenute
- All. 7 Ispezione Ipotecaria
- All. 8 Certificato di residenza storico, Stato di famiglia storico, Comunicazione mail Comune di Santa Maria di Sala per stato civile sconosciuto
- All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10 Attribuzione Codice Fiscale e Negozi Giuridici con copia Contratto di Locazione
- All. 11 Attestato di Prestazione Energetica
- All. 12 Spese Condominiali
- All. 13 Giuramento CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestata a persona fisica.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento in Condominio a piano secondo con cantina e posto auto:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : nato il (C.F. : , foglio 22, particella 398, subalterno 17, indirizzo Via Pepe, piano 2, comune Santa Maria di Sala, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 99 mq, rendita € 223,11</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : nato l (C.F. , foglio 22, particella 398, subalterno 7, indirizzo Via Pepe, piano S1, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 18,59</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 77.354,50 Arrotondamento: € 77.000,00

Data generazione:
19-04-2024

L'Esperto alla stima
ARCH. Martina Chiarato

