

CRISTIANO INVASO INGEGNERE CIVILE SEZIONE B
Via Mestrina civ.n. 6 - 30172 - VENEZIA - ☎ 041971123
cod. fisc. NVS CST 70L26 L7360 - p. iva 02994190276
✉ :crinvaso@gmail.com - ✉ :cristiano.invaso@ingpec.eu

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: AMCO

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 88/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa IVANA MORANDIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - appartamento
[REDACTED]

Esperto alla stima: Ingegnere iunior Cristiano Invaso
Codice fiscale: NVSCST70L26L7360
Partita IVA: 02994190276
Studio in: via mestrina 6 - 30174 Mestre
Telefono: 041972311
Email: crinvaso@gmail.com
Pec: cristiano.invaso@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Bene: VIA TAGLIAMENTO n. 15 Piano 1 - Quarto D'altino (VE) – 30020;

Descrizione generica: trattasi di mini appartamento;

Identificativo Lotto: 001 – mini appartamento;

Corpo unico - abitazione: VIA TAGLIAMENTO n. 15 Piano 1;

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 [redacted] Piena proprietà [redacted]
[redacted] - Residenza: Quarto d' [redacted] - Ulteriori informazioni
sul debitore: cfr. vedasi allegato "A" – documentazione anagrafica;

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di AMCO [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 100000,00; A rogito di Acconcia Oleg Nicola in data 19/05/2009 ai nn. 106327/13191; iscritto/trascritto a venezia in data 05/06/2009 ai nn. 19329/4170; Note: Il costo di cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO (cfr. allegato "L" – conservatoria e storico ventennale).

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 14/03/2024 ai nn. 1795 iscritto/trascritto a venezia in data 05/04/2024 ai nn. ; Dalla consultazione dello storico ventennale, si rileva che è presente una annotazione n. 4897 del 20/11/2013 (surrogazione). SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO . Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. (cfr. allegato "L" – conservatoria e storico ventennale).

Valore lotto:

più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova valore arrotondato :

€65.500,00



Sommario

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

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

Quesiti

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

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



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

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi 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 risposta ai quesiti:

lotto unico	
risposta 1° quesito - Completezza della documentazione	pag. 6
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati	pag. 6
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag. 6
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag. 8
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 11
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag. 12
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag. 13
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag. 13
risposta 9° quesito - Valutazione della portata indivisa	pag. 15
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag. 15
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 16
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni del bene	pag. 16



Beni in Quarto D'altino (VE)
Località/Frazione
VIA TAGLIAMENTO n. 15 Piano 1

Lotto: 001 - appartamento

Risposta al primo punto del quesito

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

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

Si rileva che nel fascicolo dell'esecuzione esistono due allegati rispettivamente il n. 9 ed il n. 10 - entrambe sono la Certificazione Notarile [REDACTED] emessi in pari data.

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

rileva che nel fascicolo dell'esecuzione esistono due allegati rispettivamente il n. 9 ed il n. 10 - entrambe sono la Certificazione Notarile [REDACTED] emessi in pari data.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "A" – documentazione anagrafica;

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quarto d'Altino (fonte wikipedia) è un comune italiano di circa 8000 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto, sorge in zona strategica sotto il profilo dei collegamenti, infatti la vicinanza delle due arterie autostradali, A4 ed A27 permettono un agevole e veloce collegamento con Venezia, Treviso, Padova e l'aeroporto Marco Polo, risulta anche facile raggiungere le spiagge di Jesolo e Cavallino. Comune caratterizzato da insediamenti residenziali con negozi di vicinato, industriali ed agricoli. Si segnala la presenza naturalistica del fiume Sile. **ATTENZIONE:** il trasferimento del bene viene fatto ed accettato a corpo con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui dette porzioni d'immobile si trovano, si possiedono e dalla parte venditrice si hanno diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza. Si rimanda alla consultazione dell'atto di compravendita nonché di quelli in questo citati per eventuali, servitù esistenti o regolamenti, in particolare si segnala che nell'atto di provenienza relativamente alle servitù viene citato l'atto del notaio Sandi suo Rep. 25482 che non riguarda questa proprietà (cfr. vedasi allegato "I" – atto di provenienza e allegato "M" – atti precedenti).

Caratteristiche zona: semicentrale mediocre.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /



Importanti centri limitrofi: Treviso, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: fiume sile.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico trasporto 100 m., autostrada 4 km.

Identificativo corpo: unico - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA TAGLIAMENTO n. 15 Piano 1

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Residenza: Quarto d [redacted] - Ulteriori

informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "A" - documentazione anagrafica;

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted]

Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 997, subalterno 76, indirizzo VIA TAGLIAMENTO n. 15, piano 1, comune QUARTO D'ALTINO (Codice:H117), categoria A/3, classe 6, consistenza 3, superficie tot.51 mq. escluse aree scoperte 49 mq., rendita € Euro 209,17.

Ulteriori informazioni: vedasi allegato "B" - documentazione catastale.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2019 Pratica n. VE0066936 in atti dal 11/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24798.1/2019).

Confini: La planimetria catastale salvo le modifiche all'interno del vano principale risulta conforme. Confini (fonte elaborato planimetrico) a nord sub 70 - corridoio comune e unità immobiliare sub. 75 ad est ed sud con scoperto ed ad ovest con unità immobiliare sub. 77.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Salvo le modifiche nel vano di maggiori dimensioni che non varia la rendita catastale nessuna.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria.

nuova planimetria : € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Si quantifica il più probabile costo di allestimento, premettendo che questo potrebbe variare a discrezione del professionista incaricato e/o dall'adeguamento degli oneri catastali e/o di legge, che sono stati quantificati ed ivi compresi sulla base di quelli attuali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Salvo le modifiche nel vano di maggiori dimensioni che non varia la rendita catastale nessuna, sarà necessario per corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria redigere una denuncia di variazione catastale. La planimetria fornita dalla PA riporta un'ubicazione errata, che verrà corretta all'atto del nuovo accatastamento.

Note generali: il trasferimento della proprietà è da ritenersi "a corpo" e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive o passive degli immobili in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni dei fabbricati dei quali essi sono parte, quali risultano dalla Legge (art. 1117 e seguenti del C.C.) dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio se presente.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.90/c028

Intestazione: ANNIA COSTRUZIONI SRL.

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: trasformazione urbanistica.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 25/07/1990 al n. di prot. 5453/90

Rilascio in data 09/01/1991 al n. di prot. n.90/c028

Abitabilità in data 01/1991 al n. di prot. n.90/c028

NOTE: cfr. vedasi allegato "F" - atti legittimanti;

Dati precedenti relativi ai corpi: unico – abitazione

Numero pratica: n. 90/c028 var 28/03

Tipo pratica: variante.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 30/05/1992 al n. di prot. 6080/92

Rilascio in data 10/07/1992 al n. di prot. n. 90/c028 var 28/03

Abitabilità/agibilità in data 06/08/1992 al n. di prot. n. 90/c028

NOTE: cfr. vedasi allegato "F" - atti legittimanti;

Dati precedenti relativi ai corpi: unico – abitazione**4.1.1 Conformità edilizia:****Dati precedenti relativi ai corpi:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla comparazione dello stato rilevato con l'ultimo atto legittimante risulta demolita la parete che delimitava l'ingresso e installata una nuova parete in cartongesso nel locale principale (cfr. vedasi allegato "G" - stato attuale - comparativa).

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

pratica edilizia in sanatoria : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: I valori degli adeguamenti, sanatoria e ripristini, ecc. di seguito stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico – abitazione

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Delibera del Commissario nella competenza della Giunta Provinciale di Venezia n. 82 del 7 agosto 2015.
Zona omogenea:	Z.T.O. B3 - Residenziale di completamento più altre vedasi allegato E certificato di destinazione urbanistica.
Norme tecniche di attuazione:	allegato E certificato di destinazione urbanistica.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	quelle previste nei precedenti atti di comprandita e/o nei regolamento di condominio. cfr. vedasi allegato "I" - atto di provenienza - allegato "N" - spese condominiali e regolamento di condominio - allegato "M" - atti precedenti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Lo scrivente tecnico non quantifica la residua potenziale edificabile quanto netto utilizzo se disponibile, sarebbe assoggettato al parere unanime e favorevole di tutti gli aventi diritto sull'edificio.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: cfr. vedasi allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: unico – abitazione

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto unico - abitazione

Trattasi di mini appartamento su edificio di maggiori dimensioni compreso in un complesso immobiliare composto da più edifici (ndr. considerata la consistenza del complesso di sette edifici, si rimanda alla lettura dell'atto di provenienza - allegato "I" e degli atti legittimanti la proprietà - allegato "F"), dotati di parti comuni regolate anche dal regolamento di condominio (allegato N - spese condominiali e regolamento di condominio). Trattasi di condominio denominato "complesso residenza annia", di pianta assimilabile ad un rettangolo e che si sviluppa per tre piani fuori terra, con negozi al piano più basso ed un piano interrato. L'edificio dotato di ascensore, si presenta in mediocre stato conservativo. L'appartamento, posto nel cardinale sud est dell'edificio risulta d'angolo ed è accessibile direttamente dal vano scale comune. Composto da un ingresso soggiorno pranzo con angolo cottura di circa mq. 19.78 questo dotato di poggiatesta di circa mq. 7.45, poi un disimpegno di circa mq. 1.92, un bagno di circa mq. 4.19 ed una camera di circa mq. 13.32, ha un'altezza di piano pari a circa m. 2.70. Le opere di finitura interne constano (cfr. vedasi allegato "C" - documentazione fotografica) ad esclusione della camera in pavimentazione in piastrelle ceramiche o consimili, rivestimento utilizzato anche per parte delle pareti dei bagni, le rimanenti porzioni delle pareti ed i soffitti risultano tinteggiati. La camera è rivestita a pavimento con legno, materiale quest'ultimo utilizzato anche nei battiscopa delle stanze. La terrazza è rivestita con piastrelle in gres, si rilevano alcuni distacchi di calcestruzzo nei parapetti che permettono di vedere i sottostanti ferri di armatura, stesso problema si rileva nel soffitto della terrazza stessa; sempre esternamente le piastre in marmo poste alla base degli infissi risultano crepate. Si rilevano alcune macchie di infiltrazioni di acqua nella parete sud del soggiorno in prossimità delle finestre che hanno ammalorato sia la finitura che il sottostante intonaco che risulta "a vista" a causa dei distacchi della finitura. Le porte interne in legno, mentre gli infissi esterni sono in PVC dotati di vetrocamera a delimitazione di questi sono presenti avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo e relativamente agli impianti, per quanto possibile accertare, è presente quello elettrico, idrico, condizionatore, antenna e citofonico questi necessitano di verifica / adeguamento in quanto non sono state reperite le certificazioni e si rilevano alcune modifiche. Si rilevano delle macchie di infiltrazioni interne alla finestra, altresì durante il primo sopralluogo la eseguita ci segnalava altre infiltrazioni diffuse sull'edificio, dato conto di questo all'amministratore ci comunicava di non esserne ancora al corrente (cfr. vedasi allegato N - spese condominiali e regolamento di condominio).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [REDACTED] Piena proprietà
 [REDACTED] Residenza: Quarto d - [REDACTED] - Ulteriori informazioni
 sul debitore: cfr. vedasi allegato "A" - documentazione anagrafica;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano: 1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di manutenzioni ordinarie e straordinarie con verifica ed adeguamento/sostituzione delle dotazioni impiantistiche.

(cfr. vedasi allegato "C" - documentazione fotografica).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della superficie commerciale si è provveduto a calcolare la superficie ragguagliata secondo le disposizioni del dpr. 138/98.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	0	51,00	1,00	51,00	€ 1.389,00
			51,00		51,00	

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Non conosciute o non rilevabili. - Eventuali ulteriori informazioni: Non conosciute o non rilevabili.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di ACCONCIA OLEG NICOLA, in data 19/05/2009, ai nn. 106326.

Note: cfr. vedasi - allegato [REDACTED] - atto di provenienza.

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico - abitazione

Identificativo corpo: unico - abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Quarto D'altino (VE), VIA TAGLIAMENTO n. 15 Piano 1

Occupato da esecutata e la sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Dalle risultanze del certificato di residenza (cfr. vedasi allegato "A" - documentazione anagrafica) venivano segnalate diverse persone nel nucleo familiare , al primo accesso nel verbale redatto l'esecutata comunicava di abitare con il figlio e la madre (cfr. - allegato "H" - verbale di primo accesso). Dalla consultazione della risposta dell'ADE non risultano contratti di locazione (cfr. vedasi allegato "D" - comunicazione agenzia entrate).

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:**

Non conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute o non rilevabili.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di AMCO contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di Acconcia Oleg Nicola in data 19/05/2009 ai nn. 106327/13191; Iscritto/trascritto a venezia in data 05/06/2009 ai nn. 19329/4170 ; Note: Il costo di cancellazione dovrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO (cfr. allegato "L" - conservatoria e storico ventennale).

Dati precedenti relativi ai corpi: unico - abitazione**6.2.2 Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 14/03/2024 ai nn. 1795 iscritto/trascritto a venezia in data 05/04/2024 ai nn. ; Dalla consultazione dello storico ventennale, si rileva che è presente una annotazione n. 4897 del 20/11/2013 (surrogazione). SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO . Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. (cfr. allegato "L" - conservatoria e storico ventennale).

Dati precedenti relativi ai corpi: unico - abitazione**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Non conosciute o non rilevabili.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute o non rilevabili.

6.3 Misure Penali

Non conosciute o non rilevabili.

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: unico - abitazione**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Quarto D'altino (VE), VIA TAGLIAMENTO n. 15 Piano 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €. 550,00.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: da quanto comunicatoci dall'amministratore non sono ora preventivate spese straordinarie. : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da quanto segnalatoci dall'amministratore le spese ammontano a Saldo gestione precedente -3.918,05 Rate Scadute : 1 - 137,00 23/05/2024 Vers. P. [REDACTED] 100,00 Saldo A DEBITO -3.955,05 cfr. vedasi allegato "N" – spese condominiali e regolamento di condominio.

Millesimi di proprietà: Proprietà: 8,787; Scale: 30,049; Ascensore: 30,049.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non si rilevano criticità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si vedano gli atti di provenienza (cfr. vedasi allegati "I" – atto di provenienza e allegati "M" – atti precedenti) e il regolamento di condominio (cfr. vedasi allegato N – spese condominiali e regolamento di condominio).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Per quanto possibile accertare non ne sono stati rilevati.

Avvertenze ulteriori: Per quanto possibile accertare non ne sono stati rilevati.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima si è utilizzato il metodo comparativo considerando due comparabili stipulati in data 8 e 28 febbraio c.a., di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati in zona .Nella perizia il professionista non ha agito in modo ingannevole, fraudolento, ed in conflitto di interesse, non ha utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate, ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso, le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate, non ha alcun interesse verso il bene in questione, ha agito in accordo agli standard etici e professionali, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ha ispezionato di persona la proprietà.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unico – abitazione

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:

Più probabile valore immobile al netto delle
 decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.500,00
 valore appretandato: [REDACTED]

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unico - abitazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: [REDACTED]

Note Indice di prestazione energetica: dalle ricerche effettuate, non ne sono stati accertati, per la redazione la spesa è indicativamente di €. 350,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

- allegato "A" – documentazione anagrafica;
- allegato "B" – documentazione catastale;
- allegato "C" - documentazione fotografica;
- allegato "D" - comunicazione agenzia delle entrate;
- allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica;
- allegato "F" - atti legittimanti;
- allegato "G" - stato attuale - comparativo;
- allegato "H" – verbale di primo accesso;
- allegato "I" – atto di provenienza;
- allegato "L" – conservatoria e storico ventennale;
- allegati "M" – atti precedenti;
- allegato "N" – spese condominiali e regolamento di condominio.

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.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 – appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unico - abitazione: 1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà.
Identificativo catastale	Corpo unico - abitazione: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 997, subalterno 76, indirizzo VIA TAGLIAMENTO n. 15, piano 1, comune QUARTO D'ALTINO (Codice:H117), categoria A/3, classe 6, consistenza 3, superficie tot.51 mq. escluse aree scoperte 49 mq., rendita € Euro 209,17
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 65.500,00€

Data generazione:
16-07-2024 12:07

L'Esperto alla stima



Ing. junior Cristiano Invaso