

CRISTIANO INVASO INGEGNERE CIVILE SEZIONE B
Via Mestrina civ.n. 6 -30172 - VENEZIA - ☎ 041971123
cod. fisc. NVS CST 70L26 L736O - p. iva 02994190276
✉ :crinvaso@gmail.com - ✉ :cristiano.invaso@ingpec.eu

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:

N° Gen. Rep. **241/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione, garage e posto auto.

Esperto alla stima: Ingegnere iunior Cristiano Invaso
Codice fiscale: NVSCST70L26L736O
Partita IVA: 02994190276
Studio in: via mestrina 6 - 30174 Mestre
Telefono:
Email: crinvaso@gmail.com
Pec: cristiano.invaso@ingpec.eu



Riassunto Perizia

Bene: via Zara civ.n. 15 - Vigonovo (VE) – 30030

Descrizione generica: Trattasi di abitazione, garage e posto auto.

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione, garage e posto auto.

Corpo lotto unico: via Zara civ.n. 15

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Vigonovo (Ve), via Zara civ.n. 15 - Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

1/2 d. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Vigonovo (VE) , via Zara civ.n. 15 - Stato Civile

Regime Patrimoniale:

Gravami e Oneri:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di contro

Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: ; Importo capitale:

A rogito di notaio Todeschini in data 15/12/2004 ai nn

Note: vedasi allegato "L" – storico ventennale. 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.

- A favore della massa dei creditori contro; Derivante da:

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di pubblico ufficiale in data 14/09/2023 ai

allegato "L" – storico ventennale 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. 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.

Valore lotto:

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

€164.300,00



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 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 precedenti 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. 9
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 13
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici	pag. 13
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse	pag. 14
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni	pag. 15
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	pag. 17
risposta 10° quesito - Elenco Allegati	pag. 17
risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 17
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni	pag. 17



Beni in Vigonovo (VE)

Località/Frazione

via Zara civ.n. 15

Lotto: 001 - Abitazione, garage 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/i:

Codice fiscale:

Residenza: Vigonovo (Ve), via Zara civ.n. 15

Regime Patrimoniale:

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Residenza: Vigonovo (VE) , via Zara civ.n. 15

Regime Patrimoniale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliari comprese all'interno di un complesso edilizio, di maggiori dimensioni, caratterizzate da spazi comuni quali ad esempio lo scoperto. Le tre unità immobiliari sono composte da un'abitazione ed un garage su edificio di tipologia case a schiera ed un posto auto sullo scoperto. Il complesso edilizio è stato edificato verso i primi anni del 1990, con agibilità rilasciata nel dicembre 1992. La proprietà risulta ubicata in zona periferica rispetto al centro di Vigonovo, per quanto possibile accertare, la zona risulta ben servita dai mezzi di trasporto pubblici, da scuole primarie, da centri sportivi nonché da negozi di vicinato. Il complesso edilizio risulta delimitato da recinzioni e l'accesso alla proprietà è garantito da un acceso carraio ed uno pedonale, accessibili dalla via Zara. Lo scoperto è caratterizzato da camminamenti asfaltati, su questo sono stati anche ricavati dei posti auto dotati di pensilina (ndr. all'atto del sopralluogo questa era stata coperta e pertanto è da ripristinarsi la destinazione iniziale). L'edificio si presenta in mediocre stato di manutenzione (cfr. vedasi allegato "C" – documentazione fotografica).

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.

Caratteristiche zona: periferica mediocre.

Area urbanistica: mista agricola / residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: scuola primaria (m. 150), supermercato (circa m. 400).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/commerciali/residenziali.

Importanti centri limitrofi: Vigonovo circa 3 km, Padova circa 11 km., Venezia circa 40 km.

Attrazioni paesaggistiche: nn.

Attrazioni storiche: Comune di Padova e Venezia.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico di trasporto circa 500 m.

Identificativo corpo: lotto unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Zara civ.n. 15 appartamento posto al piano seminterrato, rialzato e primo, garage al piano seminterrato e posto auto esterno,(ndr. il secondo partendo da nord) le unità immobiliari urbane sono individuate nell'elaborato planimetrico con una campitura di colore giallo (cfr. vedasi allegato "B" – documentazione catastale).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale _____ - Residenza: Vigonovo (Ve), via Zara civ. n. 15 - Stato Civile:

coniugata - Regime Patrimoniale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: Vigonovo (VE) , via Zara civ.n. 15 - Stato Civile:

coniugato - Regime Patrimoniale:

Note: cfr. vedasi allegato "A" documentazione anagrafica.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Proprietà 1/2 _____

Proprietà 1/2 _____

_____ foglio 1, particella 752, subalterno 4, indirizzo via Zara 19, piano T, comune VIGONOVO (Codice:L899), categoria C/6, classe 4, consistenza 12, superficie 11, rendita € 9.30 Euro.

Ulteriori informazioni: vedasi allegato "B" – documentazione catastale;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: La planimetria corrisponde allo stato rilevato. Si segnala che il riferimento al piano, che è il piano terra viene così citato: "posto auto esterno". Confini a ovest ed est con scoperto comune ed a nord e sud altre unità immobiliari proprietà di terzi.



Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

....., foglio 1, particella 752, subalterno 11, indirizzo via Zara 19, piano S1-T - 1, comune VIGONOVO (Codice:L899), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 138 m² Totale: escluse aree scoperte** : 134 m², rendita € 315,56 euro.

Ulteriori informazioni: cfr. vedasi allegato "B"- documentazione catastale.Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Si rilevano piccole difformità rispetto al distributivo interno e che saranno oggetto di sanatoria a seguito della quale si dovrà presentare una nuova scheda catastale. Confina a nord e sud con scoperto comune (relativamente allo scoperto e agli usi di quello posto nel cardinale sud si rimanda all'attenta lettura dell'atto di provenienza - cfr. vedasi allegato "I" atto di provenienza) e ad est ed ovest con altre unità immobiliari proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati :Intestazione:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2 in

....., foglio 1, particella 752, subalterno 12, indirizzo VIA ZARA n. 19, piano S1, comune VIGONOVO (Codice:L899), categoria C/6, classe 10, consistenza 25 mq, superficie 28mq, rendita € 56,81 euro

Ulteriori informazioni: cfr. veasi allegato "B" - documentazione catastale.Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: La planimetria è conforme. Confina a sud con sub. 11 oggetto della presente esecuzione, a nord con scoperto ed ad est ed ovest con altre unità immobiliari proprietà di terzi.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione.

Nuova planimetria e procedura DOCFA : € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

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 NON si dichiara la conformità catastale;

note: Durante le fasi di rilievo si accertava che l'abitazione presentava alcune modifiche interne e necessita pertanto della presentazione di una sanatoria edilizia, a seguito della quale al fine di avere corrispondenza tra quest'atto legitimante e la situazione catastale sarà necessario provvedere alla redazione di nuova scheda catastale. Alla data del sopralluogo si rilevava che una parte dello scoperto comune contraddistinto dal subalterno 2 è stato delimitato e viene utilizzato come sancito nell'atto che si allega alla lettera "M" – atto notarile, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare si rimanda ad una attenta lettura degli atti di provenienza (cfr. vedasi allegati "I" - atto di provenienza e "M" – atto notarile). Le schede catastali dell'abitazione e del garage citano il civico 19 della via Zara, mentre la residenza come da documentazione anagrafica dei signori è in via Zara 15, se così venisse accertato, si dovrà inviare una istanza di correzione all'agenzia delle entrate regolarizzando la toponomastica, limitatamente alla scheda del garage considerato che quella dell'abitazione dovrà essere redatta a seguito della



sanatoria edilizia.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° -
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: trasformazione urbanistica ed edilizia.
Oggetto: nuova costruzione.
Presentazione in data 02/05/1988 .
Rilascio in data 02/02/1989 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/12/1992 al n. d

NOTE: vedasi allegato "F" - atti legittimanti.

Numero pratica: n°
Intestazione
Tipo pratica: variante in corso d'opera.
Per lavori: variante alla CE 1198-89.
Oggetto: variante.
Presentazione in data 20/03/1990.
Rilascio in data 11/06/1990 al n. d
Abitabilità/agibilità in data 01/12/1992 al n. d

NOTE: vedasi allegato "F" - atti legittimanti.

Numero pratica: .
Intestazione:
Tipo pratica: autorizzazione gratuita.
Per lavori: esecuzione di pergolato in ferro.
Oggetto: nuovo intervento.
Presentazione in data 27/03/1995.
Rilascio in data 28/09/1995 al n. d

NOTE: vedasi allegato "F" - atti legittimanti.

Numero pratica: n°
Intestazione:
Tipo pratica: autorizzazione gratuita.
Per lavori: esecuzione di installazione di pensiline.
Oggetto: nuovo intervento.
Presentazione in data 19/02/1999 al n. di
Rilascio in data 26/03/1999 al n. di

NOTE: vedasi allegato "F" - atti legittimanti.



4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla comparazione tra lo stato legittimato e quanto rilevato in loco si sono riscontrate modifiche al distributivo interno, lievi modifiche alla forometrie esterne e installazione di una porta a delimitazione del sottoscala esterno, e si segnala che sul progetto il senso di salita delle scale interne è errato. Considerato che sopra al posto auto è stata installata una pergola, questa a sua volta è stata coperta e pertanto risulta così un portico dovrà essere ripristinata mediante rimozione della copertura.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e ripristino posto auto.

Sanatoria edilizia: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: cfr. vedasi allegato "G" - stato attuale – comparativo. 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. Si evidenzia come potrebbero emergere a seguito di un più accurato rilievo metrico dei luoghi e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato difformità non palesemente evidenti e qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato.

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica.
Norme tecniche di attuazione:	allegato "E" - certificato di destinazione urbanistica.
Altro:	Si rimanda alla consultazione allegato "I" – atto di provenienza.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Lo scrivente tecnico non quantifica la residua potenzialità edificabile in quanto detto utilizzo, se disponibile, sarebbe assoggettato al parere unanime e favorevole di tutti gli aventi diritto sull'edificio.

vedasi allegato "E" – certificato di destinazione urbanistica.



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

Le tre unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare di maggiori dimensioni composto da case a schiera e dotato di parti comuni, denominato "residenza le ortensie", edificato nei primi anni '90. L'edificio che ospita la residenza ha uno sviluppo su piani sfalsati, con più piani fuori terra e uno semi-interrato. Il complesso si presenta in mediocre stato conservativo e necessita di opere di manutenzione ordinaria. Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite da un posto auto (n. sub.4), un'abitazione (n. sub.11) e un garage (n. sub. 12) si procede ora alla descrizione di ogni unità (cfr. vedasi allegato "C" – documentazione fotografica):

Posto auto – sub.4. Il posto auto è situato nel cardinale est dello scoperto comune, di forma rettangolare ha dimensione di circa 12 mq., ed è il secondo rispetto all'ingresso carraio. A nord e sud confina con altre unità immobiliari proprietà di terzi mentre a est con il mappale 749 e ad ovest con lo scoperto comune (n. sub .1). Il posto auto risulta essere delimitato da pavimentazione, sopra al posto auto è stata installata una pergola, questa a sua volta è stata coperta e pertanto risultando così un portico dovrà essere ripristinata mediante rimozione della copertura.

Abitazione – sub. 11. L'abitazione è la penultima del cardinale ovest dell'edificio e confina ad est e ovest con altre unità immobiliari proprietà di terzi, a nord con lo scoperto comune mentre a sud con lo scoperto ad uso esclusivo. L'ingresso principale, posto a nord, avviene attraverso le scale esterne, è inoltre possibile accedere all'abitazione attraverso il garage, nonché dall'accesso posto al piano terra a sud. Sviluppata su più piani, si compone (n. descrizione dal piano più basso a salire) di un vano scala di circa mq. 4.55, di una cantina di circa 22.62 mq. e un disimpegno di circa 2.42 mq., un soggiorno di circa 17.77 mq. all'interno del quale è stato delimitato un vano con pareti in cartongesso di circa 3.63 mq. , un ingresso di circa 6.72 mq., una cucina di circa 12.01 mq, un disimpegno/ anti-bagno di circa 1.85 mq. e un bagno di circa 2.20 mq. al piano superiore un bagno di circa 3.38 mq. , una camera di circa 9.07 mq. che ha l'accesso ad una terrazza di circa 5.12 mq., e un guardaroba di circa 6.04 mq. vani e un disimpegno di circa 2.84 mq., all'ultimo livello è presente un disimpegno di circa 2.65 mq. un bagno di circa 4.57 mq. , e una camera da letto di circa 23.37 mq. (cfr vedasi allegato "B" – documentazione catastale). Le altezze interne rilevate sussistono, nei due livelli inferiori (n. cantina e garage) a circa m. 2.40 e nei restanti livelli a circa m. 2.70. Le opere di finitura (cfr. vedasi allegato "C" – documentazione fotografica) variano all'interno dell'unità immobiliare, nella cantina, nel piano sfalsato che ospita il soggiorno e nel primo risultano esservi pavimentazioni piastrellate, al primo piano nell'ingresso è presente una controsoffittatura, nelle camere e nel guardaroba è presente una pavimentazione a parquet che tuttavia risulta essere usurata. Le pareti sono tinteggiate ad esclusione dei bagni che risultano essere parzialmente piastrellati come anche la parete della cucina retrostante i fornelli. Si rilevano molteplici macchie d'infiltrazioni di acqua nelle camere e nel guardaroba in prossimità delle finestre e nel caso della camera da 9.07 mq. circa anche nella parete comunicante con il bagno. L'impianto di riscaldamento è autonomo e relativamente agli impianti, per quanto possibile accertare, sono presenti quelli elettrico, idrico, condizionatore, antenna e citofonico questi necessitano di verifica / adeguamento in quanto non sono state reperite le certificazioni.

Garage – sub. 12. Il garage è accessibile dallo scoperto comune tramite una rampa delimitata da basculante in legno e metallo motorizzato o dall'appartamento - sub. 11 mediante porta tagliafuoco; risulta avere forma irregolare riconducibile a due rettangoli di dimensioni diverse con una superficie complessiva di circa 22.15 mq. E' stata rilevata la presenza di una struttura in ferro a soppalco (da rimuovere), che insieme a innumerevoli oggetti di proprietà degli esecutati, non hanno permesso un accertamento puntuale delle finiture, tuttavia è stato possibile accertare la tinteggiatura su tutte le pareti e la presenza di un impianto elettrico che necessiterà di verifica/adeguamento in quanto non ne è stata reperita l'autorizzazione.



Le unità immobiliari necessitano di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria per gli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Residenza: Vigonovo (Ve), VIA ZARA n. 15 - Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Residenza: Vigonovo (VE) , via Zara civ.n. 15 - Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di circa mq 177,00

E' posto al piano: interrato - terra - rialzato - primo e secondo.

L'edificio è stato costruito nel: abitabilità 1992.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 al piano interrato e m. 2.70 ai piani superiori.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di manutenzioni ordinarie e verifica/adequamento degli impianti tecnologici. Si rileva che la caldaia è stata posizionata nel sottoscala in fase di verifica si dovrà accertare se possa restare in quel locale, l'eventuale per lo spostamento si rende edotto l'aggiudicatario che ogni onere e spesa sarà a suo carico. Altresì è stata posizionata una stufa nel soggiorno, anche questa dovrà essere adeguata e/o rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

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. N.B. la superficie denominata reale nella tabella che segue è invece quella catastale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	0	138,00	1,00	138,00	€ 1.140,00
garage	sup lorda di pavimento	0	28,00	0,50	14,00	€ 1.140,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	11,00	0,50	5,50	€ 1.140,00
			177,00		157,50	

Ambiente: Non conosciute o non rilevabili.



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

id oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio Lorenzo Todeschini Premuda , in data 15/12/2004, ai nn

Note: cfr. vedasi - allegato "I" – 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.

Identificativo corpo: lotto unico

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigonovo (VE), via Zara civ.n. 19 **Occupato** da esecutati e la loro famiglia (ndr. fonte allegato "A"– documentazione anagrafica e allegato "H"– verbale di primo accesso) in qualità di proprietari dell'immobile. Dalla comunicazione del custode non risultano contratti di locazione (cfr. vedasi allegato "D" – comunicazione affitti).

Note: relativamente alla residenza degli esecutati si veda allegato "A"– documentazione anagrafica e allegato "H"– verbale di primo accesso.

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 _____ contro _____

Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € _____

Importo capitale: € _____ A rogito di notaio Todeschini in data

15/12/2004 a' _____

Note: vedasi allegato "L" – storico ventennale. 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

Pag. 13

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro l'ipoteca derivante da: **IGNORAMENTO IMMOBILI**; A rogito di pubblico ufficiale in data 14/09/2023 ai **redasi allegato "L"** – storico ventennale. 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** 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.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: la proprietà non è gestita da amministratore - Non conosciute o non rilevabili.

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: da quanto comunicatoci dall'esecutata le spese relative alle parti comuni del fabbricato vengono gestite in sito dai rispettivi proprietari, ci veniva consegnata una lista di spese dalle quali si evince che la spesa complessiva è di circa € 100,00 annue per ogni abitazione, oltre altre non segnalate.

Millesimi di proprietà: Non conosciute o non rilevabili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'immobile risulta con ingresso al piano rialzato e non è dotato di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non conosciute o non rilevabili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non conosciute o non rilevabili.



Avvertenze ulteriori: Non conosciute o non rilevabili.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Dalle ricerche effettuate e finalizzate all'individuazione di comparabili certi, si è verificato che il mercato immobiliare nella zona circostante e negli ultimi mesi non è così fiorente, infatti è stato individuato un solo immobile oggetto di compravendita avvenuta nel mese di maggio 2024. Il più probabile valore qui individuato è il prodotto dalla media di due valori derivanti dal reperito atto e dagli ASKING PRICE. 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. Le spese di cancellazione del pignoramento 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.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Vigonovo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nella zona e/o presenti su internet, interviste dirette ad operatori di mercato e colleghi operanti in zona, OMI, fiaip, nomisma, il sole 24 ore, consultazione siti di vendite immobiliari e riviste specializzate.

8.3.3 Valutazione corpi:

lotto unico. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.550,00.

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.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	138,00	€ 1.140,00	€ 157.320,00
garage	14,00	€ 1.140,00	€ 15.960,00
posto auto scoperto	5,50	€ 1.140,00	€ 6.270,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.550,00
Più probabile valore corpo			€ 179.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto unico	Abitazione di tipo economico [A3]	157,50	€ 179.550,00	€ 179.550,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

€ 8.977,50

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.200,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità:

lotto unico

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

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

valore arrotondato

€ 164.300,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: lotto unico.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: /

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 affitti;
- 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" – storico ventennale;
- allegati "M" – atto notarile;

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 - Abitazione, garage e posto auto.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo lotto unico: 1/2 di - Piena proprietà, 1/2 - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo lotto unico: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u>



<p>Valore</p>	<p>Proprieta' 1/2 in regime con Proprieta' 1/2 in regime A, foglio 1, particella 752, subalterno 4, indirizzo via Zara 15, piano T, comune VIGONOVO (Codice:L899), categoria C/6, classe 4, consistenza 12, superficie 11, rendita € 9.30 Euro. <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Proprieta' 1/2 in regime Proprieta' 1/2 in regime foglio 1, particella 752, subalterno 11, indirizzo via Zara 19, piano S1-T - 1, comune VIGONOVO (Codice:L899), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 138 m² Totale: escluse aree scoperte**: 134 m², rendita € 315,56 euro. <u>Identificato al catasto Fahhricati :</u> Proprieta' 1/2 Proprieta' 1/2 in regime foglio 1, particella 752, subalterno 12, indirizzo VIA ZARA n. 19, piano S1, comune VIGONOVO (Codice:L899), categoria C/6, classe 10, consistenza 25 mq, superficie 28mq, rendita €56,81euro.</p>
<p>Valore</p>	<p>Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 164.300,00€</p>

Data generazione:
23-07-2024 17:07

L'Esperto alla stima
Ingegnere iunior Cristiano Invaso


