
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **61/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2024

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione e Garage

Esperto alla stima: Ing. I. geom. Cristiano Invaso
Codice fiscale: NVSCST70L26L736O
Partita IVA: 02994190276
Studio in: Via Mestrina 6 - 30174 Mestre
Telefono: 041971123
Email: crinvaso@gmail.com
Pec: cristiano.invaso@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: via ca' tron civ.n. 23 - Meolo (VE) - 30020

Descrizione generica: Trattasi di appartamento e garage

Identificativo Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Corpo abitazione e garage: Via ca'tron civ.n. 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

..... Ulteriori informazioni sul

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 96.000; Importo capitale: € 216000; A rogito di ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 16/06/2010 ai nn. 194945/12137; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/06/2010 ai nn. 22177/4977; Note: 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 "H" – ispezioni ipotecarie.

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 24/03/2024 ai nn. 1460 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/04/2024 ai nn. 12169/9125; cfr. allegato "H" – ispezioni ipotecarie 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:

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

€121.500,00

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 insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto 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.

Premessa

Indice:

Quesiti:

risposta 1° quesito - Completezza della documentazione	pag.	06
risposta 2° quesito - Generalità degli eseguiti	pag.	06
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati	pag.	06
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica	pag.	08
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 sola quota 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	pag.	16

Beni in Meolo (VE)
Località/Frazione
Via ca'tron civ.n. 23

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:
Ulteriori informazioni sul

Residenza

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari, parte di un edificio di maggiori dimensioni, sono ubicate in una zona di confine tra il residenziale e la zona agricola, distante 500 mt. circa dal centro. Meolo, Meolo è un comune della Città Metropolitana di Venezia, Veneto, Italia settentrionale. Si trova a sud della strada regionale SR89. La vicinanza con la autostrada A4 permette un agevole collegamento in direzione Trieste che Venezia, quest'ultima raggiungibile anche attraverso la viabilità denominata "Triestina". San Dona' di Piave dista circa 11 km. ed Jesolo circa 22 km.

Caratteristiche zona: semicentrale mediocre

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

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: stazione di Meolo (150 mt. circa), centro del paese (500 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/commerciali/residenziali

Importanti centri limitrofi: San Dona di Piave, Venezia, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: nn.

Attrazioni storiche: nn.

Principali collegamenti pubblici: stazione di Meolo 150 mt. circa, casello di meolo 3,5 km. circa, aeroporto Marco Polo 20 km. circa

Identificativo corpo: abitazione e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito Meolo, in Via ca' tron civ.n. 23.

Trattasi di abitazione e garage su condominio non dotato di ascensore. L'edificio è stato assoggettato a sanzione amministrativa vedasi capitolo edilizia.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di \ \ \ \ \ Piena proprietà

Cod. Fiscale: \ \ \ \ \ - Residenza: \ \ \ \ \

\ \ \ \ \ - Ulteriori informazioni sul \ \ \ \ \

Note: - allegato "G" - atto di provenienza; 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.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: \ \ \ \ \ Proprieta'

1/1, foglio 19, particella 131, subalterno 5, indirizzo VIA CA` TRON , piano T, comune MEOLO (Codice:F130), categoria C/6, classe 7, superficie 15 m² Totale: 18 m², rendita € 27,11

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

Confini: La scheda catastale corrisponde. Il garage confina (fonte elaborato planimetrico) a nord ed este con scoperto, a sud sub. 6 ed a ovest sub 4

Note: cfr. vedasi allegato "B" - documentazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: \ \ \ \ \ Proprieta'

1/1, foglio 19, particella 131, subalterno 19, indirizzo via Ca Tron.23, piano 2, comune MEOLO (Codice:F130), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie Totale: 124 m² Totale: escluse aree scoperte**: 118 m², rendita € Euro 284,05

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2017 Pratica n. VE0062866 in atti dal 04/07/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17105.1/2017)

Confini: l'unità presenta alcune difformità per modifiche interne, la sanatoria del ripostiglio se sanato aumenterà il numero di vani. Confini ovest, nord ed est con scoperto a sud con vano scale e altra unità sub. 20.

Note: cfr. vedasi allegato "B" documentazione catastale.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni spazi interni con creazione ripostiglio

Regolarizzabili mediante: nuova denuncia catastale

nuova denuncia catastale : € 1.050,00

Oneri Totali: € 1.050,00

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.

Note sulla conformità catastale: La scheda del garage è conforme, per l'appartamento a seguito della sanatoria edilizia sarà necessario redigere nuova scheda catastale per variazione della consistenza.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1- nuova costruzione licenza edilizia 716-69.

Intestazione: .

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/08/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1970 al n. di prot. 660

NOTE: cfr. vedasi allegato "D" - atti legittimanti

Numero pratica: 2 -1966 - 10

Intestazione: ..

Tipo pratica: varie

Per lavori: Sanzione amministrativa per esecuzione opere in difformità alla Lic Ed 716/69.

NOTE: Considerata la particolarità della sanzione si rimanda alla attenta consultazione degli allegati atti. NB il comune ha emesso in data 4 dicembre 2002 una certificazione con prot.n. 12889/2002 che certifica : ".....opere per le quali il comune di Meolo certifica che l'immobile in oggetto è da ritenersi a tutti gli effetti commercializzabile a sensi dell'art. 17 della legge 47/85 in quanto le difformità riscontrate rispetto alla licenza edilizia n. 716/69 sono state regolarizzate a seguito del versamento di sanzione amministrativa determinata a sensi dell'art. 93 LR 61/85. cfr. cedasi allegato "D" - atti legittimanti

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla comparazione dello stato post sanzione/accertamento è stato ricavato un magazzino nel disimpegno di ingresso, che ha comportato la chiusura di una porta e la formazione di un vano porta.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

cila: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

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

Note sulla conformità edilizia: Considerata la particolarità della sanzione si rimanda alla attenta

consultazione degli allegati atti.
 NB il comune ha emesso in data 4 dicembre 2002 una certificazione con prot.n. 12889/2002 che:
 ".....opere per le quali il comune di Meolo certifica che l'immobile in oggetto è da ritenersi a tutti gli effetti commercializzabile a sensi dell'art. 17 della legge 47/85 in quanto le difformità riscontrate rispetto alla licenza edilizia n. 716/69 sono state regolarizzate a seguito del versamento di sanzione amministrativa determinata a sensi dell'art. 93 LR 61/85. L'immobile pertanto è da considerarsi sanzionato e non legittimato per la parte che è stata oggetto di "ampliamento". Tale sanzione, applicabile al solo caso delle difformità parziali, è alternativa alla demolizione non equivalendo ad una sanatoria, atteso che non integra una regolarizzazione dell'illecito. In particolare, il pagamento della sanzione non autorizza il completamento delle opere che vengono tollerate nello stato in cui si trovano in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente.
 cfr. vedasi allegato "D" - atti legittimanti.

Note generali sulla conformità: 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 Adottato:	/
In forza della delibera:	PAT delib. CC. 30.4.09 - vigente prg e PI adottato con delib. CC 28/03/2024
Zona omogenea:	B1 zone residenziali edificate e parte in strade o spazi riservati a viabilità
Norme tecniche di attuazione:	NDA art 24 e 50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lo scrivente tecnico non quantifica l' eventuale residua potenzialità edificabile in quanto detto utilizzo, se disponibile, sarebbe assoggettato al parere unanime e favorevole di tutti gli aventi diritto sull'edificio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: -vedasi allegato "F" – certificato di destinazione urbanistica;

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto abitazione e garage

Trattasi di appartamento, condotto in affitto (ndr. anche il garage) e posto al secondo piano e garage al piano terra compresi in un condominio di maggiori dimensioni. L'edificio edificato verso la fine degli anni '60 con abitabilità nell'anno 1970. Trattasi di edificio a pianta rettangolare composto da alcuni appartamenti ed alcuni garage, non dotato di ascensore. Di architettura risalente all'epoca di costruzione, dalla quale non ha subito grandi opere di ristrutturazione si presenta in stato mediocre con copertura a tetto, si ritiene che l'edificio abbisogni di opere di manutenzione ordinaria e forse anche straordinaria, da accertare considerato che non esiste l'amministratore. Lo scoperto comune risulta delimitato solo su due lati gli altri confinano con la viabilità. L'accesso all'edificio, così come ai garage avviene direttamente dalla strada, il vano scale comune si presenta in mediocre stato conservativo e si notano alcune macchie da infiltrazione alla base delle pareti. Il garage di pianta assimilabile ad un rettangolo (ndr. m. 5.38 circa per m. 3.82 circa) ha una superficie utile di mq. 15.19 circa ed un'altezza di m. 3.30 circa. L'ingresso è delimitato da un basculante danneggiato e che rende difficile l'apertura, è dotato di impianto elettrico che necessita di verifica avendo alcuni cavi volanti, si segnala la presenza di alcuni tubi passanti, per i quali è necessario verificare se esistono delle servitù condominiali (ndr. avvisando l'aggiudicatario che l'eventuale costituzione di queste servitù saranno a suo esclusivo carico). La pavimentazione è in liscia di calcestruzzo e le pareti come i soffitti sono tinteggiati. L'unità risulta occupata da materiale vario. L'appartamento situato al piano secondo si sviluppa per catastali totali mq. 124, ed è composto da ingresso corridoio di circa mq. 9.54 una zona pranzo di circa mq. 25.96, una cucina di circa mq. 16.64, due camere rispettivamente di circa mq. 18.49 e mq. 18.40, un bagno di circa mq. 6.43, due disimpegni di circa mq. 3.16 e mq. 2.16 e due terrazzi di circa mq. 12.05 e 10.10. L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria considerato che non sono state reperite le certificazioni degli impianti compresa la caldaia autonoma che dovranno essere verificate e certificate con possibili adeguamenti (ndr. con spesa a carico dell'aggiudicatario) si rilevano in più punti macchie di umidità, muffa e infiltrazioni che hanno ammalorato le opere di finitura che sono prevalentemente in tinteggiatura di colore chiaro, ad esclusione delle pareti del bagno e parte della cucina rivestiti con piastrelle. I pavimenti sono rivestiti in parte con simil legno e le rimanenti porzioni con piastrelle, le terrazze con klinker. Gli infissi interni sono in legno così come gli esterni quest'ultimi in pessimo stato di conservazione, dotati di controfinestre che hanno in diverse specchiature il vetro rotto. Si segnala che anche le parti comuni dell'edificio abbisognano di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, e che non essendo nominato un amministratore oggi sia impossibile quantificarne l'entità ed il costo. Cfr. vedasi allegati

"E" - documentazione fotografica ed allegato "I" - planimetrie stato attuale comparativo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Ulteriori informazioni sul

Superficie complessiva di circa catastali mq 142,00 (garage ed appartamento)

E' posto al piano: terra il garage e secondo l'appartamento

L'edificio è stato costruito nel: abitabilità 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. garage m. 3.30 circa appartamento m. 2.79 circa

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

Stato di manutenzione generale: mediocre/pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile e le unità immobiliari necessitano di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria considerato che non sono state reperite le certificazioni degli impianti e che dovranno essere redatte con possibili adeguamenti (ndr. con spesa a carico dell'aggiudicatario).

cfr vedasi allegati allegato "E" - documentazione fotografica e allegato "I" - planimetrie stato attuale comparativo.

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. L'adeguamento della superficie del garage è stato applicato considerando che nella zona è possibile parcheggiare su suolo pubblico, indici editi dal sole 24 ore. Si procede ora con il calcolo della superficie ragguagliata che verrà riportata nella colonna superficie reale, per limitazione del presente programma informatizzato.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	0	124,00	1,00	124,00	€ 969,00
garage	sup lorda di pavimento	0	18,00	0,75	13,50	€ 969,00
			142,00		137,50	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: In forza di atti vari - a rogito di Notaio Forte Treviso, in data 16/10/2010, ai nn. 194944/12136; registrato a Treviso, in data 25/06/2010, ai nn. 1341/1T.

Note: vedasi allegato "G" - 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: abitazione e garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Meolo (VE), Via ca'tron civ.n. 23 Altro , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 4560,00 Registrato a ADE San Dona di Piave (VE) Tipologia contratto: 4+4

Note: cfr. allegato "C" – contratto affitto anagrafica conduttore. per quanto comunicato dal custode il contratto è stato rinnovato tacitamente fino al giugno 2028.

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. Si rimanda al capitolo edilizia relativamente alla parte sanzionata dell'edificio/immobili.

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 contro [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 96.000; Importo capitale: € 216000 ; A rogito di ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 16/06/2010 ai nn. 194945/12137; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 29/06/2010 ai nn. 22177/4977 ; Note: 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 "H" – ispezioni ipotecarie.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 24/03/2024 ai nn. 1460 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 12/04/2024 ai nn. 12169/9125; cfr. allegato "H" – ispezioni ipotecarie 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 "H" – ispezioni ipotecarie.

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: IL CONDOMINIO NON E' AMMINISTRATO DA UN AMMINISTRATORE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute o non rilevabili.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: La gestione delle spese di condominio vengono gestite da un condomino, il conduttore dell'immobile a tal riguardo non ha saputo fornire indicazioni. per quanto possibile accertare non è stato reperito l'eventuale regolamento di condominio (ndr se esistente).

Millesimi di proprietà: Non essendo gestito da un amministratore non è stato possibile verificarne l'esistenza.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Non risulta dotato di ascensore e/o servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per quanto possibile accertare non ne sono stati accertati. salvo quanto già relazionato al capitolo Edilizia. per quanto possibile accertare grava una servitù di passaggio gravante l'intero lato nord-est dello scoperto, citata nell'atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Callegaro di Mestre in data 24 settembre 1993 repertorio n. 23.511, registrato a Mestre in data 30 settembre 1993 al n. 3862/V Mod. 71M - Pubblici, trascritto a Venezia in data 30 settembre 1993 ai nn. 17939/12772

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

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Per la valutazione si sono applicate sia le norme "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", che gli standard di valutazione dettati dall'International/valuation standard e del codice delle valutazioni. 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, nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto. La stima è riferita alla data di sua sottoscrizione.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Meolo; 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. Valutazione corpi:

abitazione e garage. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.240,38.

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito un numero sufficiente di comparabili tali da applicare questa metodologia, pertanto, lo scrivente tecnico ha adottato il criterio dell'asking price utilizzando valori di vendita su immobili proposti nei siti specializzati a detti valori è stata poi applicata una percentuale in diminuzione, che solitamente è la differenza tra il prezzo di offerta e il valore di stipula.

Le riduzioni del valore sono state applicate per la parte sanzionata delle unità immobiliari, l'esistenza del contratto di affitto, nonché l'eventuale differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non accertabili o presenti alla data di deposito della presente perizia di stima, spese di regolarizzazione urbanistico-amministrativa (importo assolutamente indicativo).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	124,00	€ 969,00	€ 120.156,00
garage	13,50	€ 969,00	€ 13.081,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.237,50
percentuale decurtazione porzione oggetto si sanzione detrazione del			€ -3.997,13
Più probabile Valore corpo			€ 129.240,38

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie ragg.lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione e garage	Abitazione di tipo economico [A3]	137,50	€ 129.240,38	€ 129.240,38

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.877,21

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.550,00

Giudizio di comoda divisibilità: Le unità immobiliari non risultano comodamente divisibili

Costi di cancellazione oneri e formalità:

abitazione e garage

<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. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni € 121.500,00
nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: abitazione e garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Note Indice di prestazione energetica: La spesa per la redazione dell'attestato è di indicativi €. 350,00 e possono variare a discrezione del professionista incaricato.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Le unità immobiliari non risultano comodamente divisibili

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- allegato "A" – documentazione anagrafica;
- allegato "B" – documentazione catastale;
- allegato "C" – contratto affitto anagrafica conduttore
- allegato "D" - atti legittimanti;
- allegato "E" - documentazione fotografica;

- allegato "F" – certificato di destinazione urbanistica;
- allegato "G" - atto di provenienza;
- allegato "H" - ispezione ipotecaria;
- allegato "I" – planimetrie stato attuale comparativo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione e Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo abitazione e garage: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo abitazione e garage:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> (</p> <p>Proprieta' 1/1, foglio 19, particella 131, subalterno 5, indirizzo VIA CA` TRON , piano T, comune MEOLO (Codice:F130), categoria C/6, classe 7, superficie 15 m² Totale: 18 m², rendita € 27,11</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Proprieta' 1/1, foglio 19, particella 131, subalterno 19, indirizzo via Ca Tron.23, piano 2, comune MEOLO (Codice:F130), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie Totale: 124 m² Totale: escluse aree scoperte** : 118 m², rendita € Euro 284,05</p>
Valore	Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato : 121.500,00€

Data generazione: 02-10-2024 10:10

il professionista

