

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Numero 306/2021: **Amco Asset Management Company spa /**

G.E: Dott.ssa MARTINA GASPARINI
Custode Giudiziario: **Notaio ANNA BOVO**

Pianiga (Venezia) via Cavin Maggiore, civ. 110

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Perizia di stima immobiliare

Lotto 001) TRATTASI DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON ANNESSO GARAGE E MAGAZZINO SU LOTTO DI TERRENO COMPLETAMENTE RECINATO SITO IN PIANIGA (Venezia) VIA Cavin Maggiore AL CIVICO 110, DI CUI AL FG. 19, PARTICELLA 32 SUB. 11-12 (graffato al mapp. 1045) e 13 CATASTO FABBRICATI

Lotto 002) TRATTASI DI LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE AD INTERVENTO DIRETTO DI CUI AL Fg. 19, PARTICELLA 1137 CATASTO TERRENI di mq. 1328.

Esperto alla stima: Geometra Roberta Sorato
Codice fiscale: SRTRRT71P59F241S
Partita IVA: 03895610271
Studio in: Via Provinciale Nord, 119/1 - 30030 FOSSO' (Venezia)
Email: soratoroberta@libero.it
Pec: roberta.sorato@geopec.it



Riassunto perizia

LOTTO 001

Identificativo Lotto: 001 – Fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale su lotto di terreno completamente recintato sito in Pianiga (Venezia) Via Cavin Maggiore al civico 110, di cui al Fg. 19, particella 32 subb. 11-12 (graffato al mapp. 1045) e 13 Catasto Fabbricati.

Corpo: Via Cavin Maggiore, civico 110, Pianiga (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:

intero della piena proprietà in capo a:



Tipologia del diritto: piena proprietà.

Eventuali comproprietari: //

Gravami e oneri:

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria in seguito a concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Valmasoni Martino in data 31.07.2012 repertorio 3189/1891 iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova il 03.08.2012 ai nn. 27119/4047 a favore della Banca Antonveneta spa, a carico dei [redacted] per la quota di ½ di piena proprietà e [redacted] per la quota di ½ di piena proprietà. Della durata di anni 30 per la somma totale di € 420.000,00 sono dati in garanzia i beni oggetto della presente relazione peritale.
- ipoteca della riscossione a ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 11.07.2019, rep. N. 2475/11919, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova il 12.07.2019 ai nn. 29083/5015 a favore dell'Agenzia delle Entrate di Roma, contro [redacted] Per la somma totale di € 41.345,02 viene colpita la quota di ½ dei beni oggetto della presente relazione di stima.

Pignoramenti:

- pignoramento in data 12.10.2021, rep. 4158, trascritto il 11.11.2021 ai nn. 48175/31918 a favore di Amco-asset Management Company spa, contro [redacted] Viene pignorato il bene di cui alla presente relazione peritale di stima.

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 299.431,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"

€ 299.431,00



LOTTO 002

Identificativo Lotto: 002 – Lotto di terreno edificabile completamente recintato dotato di accesso autonomo sito in Pianiga (Venezia) Via Cavin Maggiore, di cui al Fg. 19, particella 1137 Catasto Terreni di Ha. 00.13.28.

Corpo: Via Cavin Maggiore, Pianiga (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:

intero della piena proprietà in capo a:



Tipologia del diritto: piena proprietà.

Eventuali comproprietari: //

Gravami e oneri:

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria in seguito a concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Valmasoni Martino in data 31.07.2012 repertorio 3189/1891 iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova il 03.08.2012 ai nn. 27119/4047 a favore della Banca Antonveneta spa, a carico dei [redacted] per la quota di ½ di piena proprietà e [redacted] per la quota di ½ di piena proprietà. Della durata di anni 30 per la somma totale di € 420.000,00 sono dati in garanzia i beni oggetto della presente relazione peritale.
- ipoteca della riscossione a ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 11.07.2019, rep. N. 2475/11919, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova il 12.07.2019 ai nn. 29083/5015 a favore dell'Agenzia delle Entrate di Roma, contro [redacted] Per la somma totale di € 41.345,02 viene colpita la quota di ½ dei beni oggetto della presente relazione di stima.

Pignoramenti:

- pignoramento in data 12.10.2021, rep. 4158, trascritto il 11.11.2021 ai nn. 48175/31918 a favore di Amco-asset Management Company spa, contro [redacted] Viene pignorato il bene di cui alla presente relazione peritale di stima.

Altre trascrizioni:

- 03.08.2012, nn. 27.118/19.181: Costituzione di servitù per accesso pedonale e carraio con ogni mezzo, nelle ore diurne e notturne, a carico della particella 1137 per una larghezza di mt. 4,00 lungo il confine Est e a favore delle particelle 1138 e 971 del Catasto Terreni del Comune di Pianiga.

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 66.500,00=

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"

€ 66.500,00=



Sommario

LOTTO 001

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 07
II° quesito – Generalità degli esecutati	pag. 07
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 07
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 09
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 12
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 12
VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 13
VIII° quesito – Valutazione	pag. 13
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 14
X° quesito – Elenco allegati	pag. 14
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 14
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 15

LOTTO 002

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 16
II° quesito – Generalità degli esecutati	pag. 16
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 16
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 17
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 18
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 18
VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 18
VIII° quesito – Valutazione	pag. 19
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 19
X° quesito – Elenco allegati	pag. 19
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 20
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 20



Quesiti:

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare 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 il 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 precedente ed al giudice **sospendendo immediatamente** le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità degli esecutati;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del esecuzione immobiliare – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono intestati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa 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 delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi, attesti 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 a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per quest'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:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- altri pesi o limitazioni di uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia **–senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima–**, le eventuali cause in corso;
 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 metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e



- correzioni, comprese quelle di cui al punto 8bis;
- 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 e 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 all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
- lotto;
 - diritto reale staggito;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.

Premessa:

Con ordinanza del 25.01.2022 il Signor G.E. Dr.ssa Martina Gasparini del Tribunale di Venezia, nominava la sottoscritta Geometra Roberta Sorato – iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2.459 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia - esperto per la stima dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare.

La scrivente procedeva pertanto alla stima dei beni ubicati nel Comune di Pianiga, Via Cavin Maggiore, civ. 110 dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianiga, nonché sopralluogo presso l'immobile da stimare, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.



LOTTO 001 Bene in **Pianiga** (Venezia) Via Cavin Maggiore, civ. 110

Fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale su lotto di terreno completamente recintato sito in Pianiga (Venezia) via Cavin Maggiore al civico 110, di cui al Fg. 19, particella 32 subb. 11-12 (graffato al mappale 1045) e 13 Catasto Fabbricati.

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

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali.

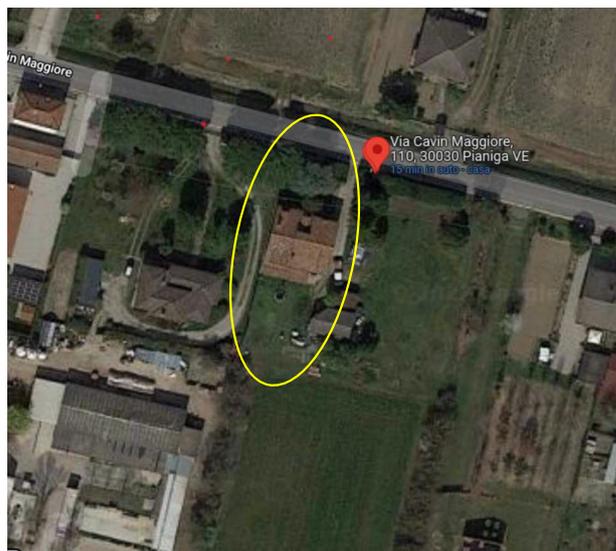
Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



L'immobile è sito in Pianiga, via Cavin Maggiore al civico 110, a Est di via Noalese, Strada Statale ad alta percorrenza che unisce Padova a Treviso, nell'ambito del *graticolato romano*. Trattasi di fabbricato unifamiliare su due piani, terra e primo, con doppio garage e magazzino su pertinenza staccata e ampio terreno circostante. Al PIANO TERRA vi è pavimento in palladiana e piastrelle di graniglia; il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica. Il portoncino di ingresso è in alluminio; le finestre sono in legno con vetri normali e



controfinestre in alluminio. Il piano terra è dotato di contatore luce ma non vi è il gas. Il PIANO PRIMO ha pavimento in listoni di legno di rovere, le porte sono tamburate lisce. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Le finestre sono in legno con vetrocamera e scuri in legno di buona qualità. I radiatori sono in parte in ghisa e in parte in alluminio. Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica. L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico. Vi è una split per l'aria condizionata.

La scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo è di graniglia di cemento.

La pertinenza staccata è costituita da ampio garage con pavimento in battuto di cemento, copertura in eternit, come pure il magazzino. Parte del magazzino è costruita con pannelli sandwich.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: agricola a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: attività espressamente residenziale- artigianale.

Servizi offerti dalla zona: attività espressamente residenziale-artigianale.

Caratteristiche zone limitrofe: edificate periferiche di tipologia residenziale-agricola.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: Bus linea

Identificativo corpo: Fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale su lotto di terreno completamente recintato sito in Pianiga (Venezia) Via Cavin Maggiore al civico 110, di cui al Fg. 19, particella 32 subb. 11-12 (graffata al mappale 1045) e 13 Catasto Fabbricati.

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 della PIENA PROPRIETA' in ditta a:

Eventuali comproprietari: //

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

CATASTO FABBRICATI, Comune di Pianiga

Foglio 19,

- **particella 32 subalterno 11**

via Cavin Maggiore, civico 110, piano T-1, categoria A/7, cl.1, vani 12,00, sup. mq. 317, R.€ 805,67.

- **particella 32 subalterno 12 (graffato al mappale 1045)**

via Cavin Maggiore, civico 110, piano T, categoria C/2, cl. 8, mq. 43, R.€. 46,64.

- **particella 32 subalterno 13**

via Cavin Maggiore, civico 110, piano T, categoria C/6, cl.5, mq. 20,00, R.€. 38,22.

Confini: da Nord ed in senso orario: particella 1086 e pubblica via Cavin Maggiore, lotto 2, 1138, 971, 1148, 1147, salvo altri.

Note sulla conformità catastale:

- vi è la conformità catastale e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto. E' necessario evidenziare una lieve modifica rilevata al piano primo la cui planimetria catastale rappresenta una loggia di affaccio al terrazzo ad Est che in realtà non c'è. Vi è pure una lieve



differenza sull'altezza dei locali. Le piccole differenze non vanno ad inficiare la procedura esecutiva e non compromettono la vendita, così come non va a modificare la rendita catastale dell'immobile. In ogni caso è consigliabile effettuare la variazione catastale ai fini della perfetta conformità.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato oggetto della presente stima, è stata effettuata in virtù delle seguenti pratiche:

- in data 27 agosto 1980 è stata rilasciata concessione edilizia n. 1506, prot. N. 420/80;
- in data 23 novembre 1991 è stata rilasciata concessione edilizia n. 3322/91, prot. 3816 (nuova costruzione annesso agricolo);
- in data 25 maggio 1998 è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 844, prot. 4520;
- in data 15 giugno 1998 è stata rilasciata concessione edilizia n. 6326, prat. 1464/96 (ristrutturazione n. 2 box);
- in data 19 dicembre 2001 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 176/2001, prat. 13/2001, prot. 20213.

4.1.1 Conformità edilizia fabbricato:

Da un controllo eseguito sul posto tra lo stato di fatto e i grafici allegati alle varie pratiche edilizie emerge quanto segue:

il fabbricato residenziale evidenzia difformità interne nella distribuzione dei locali. Nello specifico il grafico allegato alla Concessione in Sanatoria n. 844/98 rappresenta una loggia verso Est di affaccio al terrazzo esterno che non è stata eseguita. Anche la porzione a Nord-Ovest risulta difforme in quanto il soggiorno realizzato risulta di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato e quindi il bagno più piccolo.

Oltre a quanto già rilevato:

differenze rilevate residenza: reparto giorno al piano primo, nel progetto sono indicate quote diverse delle altezze.

Differenze rilevate sul garage: - diversa altezza di colmo; - parete centrale divisoria dei due garage non realizzata.

Differenze rilevate sul magazzino: - la porzione con pareti in pannelli sandwich non risulta autorizzata, va demolita e nella presente relazione non viene conteggiata quale superficie utile; - la porzione in muratura (magazzino vero e proprio) presenta lievi difformità sanabili e un soppalco interno pure sanabile.

E' opportuno evidenziare che parte del manto di copertura del magazzino-garage è costituito da lastre in eternit. E' necessario prevedere la rimozione secondo le leggi vigenti in materia presumendo un costo per spese tecniche/burocratiche e smaltimento materiale cancerogeno pari a presunti € 4.500,00= onnicomprensivi.

Il costo complessivo per le sanatorie, onnicomprensivo di oblazioni e spese tecniche ammonta a presunti complessivi € 10.000,00=, comprendente anche il costo per la demolizione e lo smaltimento della porzione di magazzino non conforme.

Si rileva l'assenza dell'agibilità/abitabilità: a tal proposito e in considerazione ai rilievi che evidenziano anomalie e relativi adeguamenti a carico dell'aggiudicatario, lo scrivente ritiene necessario proporre al Signor Giudice una valutazione che tenga conto degli oneri necessari alla regolarizzazione ai fini dell'agibilità dell'immobile considerando la stima a corpo *aliud pro alio*, in considerazione dei rilievi riscontrati e descritti, che lo scrivente prudenzialmente determina in € 7.500,00= onnicomprensivi.



Descrizione:

Fabbricato residenziale

Trattasi fabbricato residenziale eretto su due piani fuori terra strutturato per accogliere due unità abitative, collegate da una scala interna.

L'ingresso può avvenire da Sud attraverso il portico, da Nord, oppure dall'ingresso principale a Est. A sud vi è un ampio portico.

PIANO TERRA:

Il piano terra si trova in condizioni di manutenzione e conservazione peggiori rispetto al piano superiore. Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato.

Il pavimento è misto in palladiana, in piastrelle di ceramica e graniglia. Le porte interne sono in legno impiallacciato, le finestre sono in legno con vetri semidoppi normali e controfinestre in alluminio.

Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Accessori ordinari risalenti all'epoca di costruzione.

Al piano terra l'impianto elettrico è parzialmente non esistente e/o non funzionante. Il gas non funziona e quindi non riscaldato (i radiatori sono in alluminio), l'impianto di condizionamento non è presente.

La scala che conduce al piano primo è in graniglia con parapetto in alluminio anodizzato.

PIANO PRIMO:

Il pavimento è in listoni di legno di rovere. Le porte sono in legno tamburato lisce. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Le finestre sono in legno con vetrocamera; scuri in legno con chiusura a libro di buona qualità.

L'impianto di riscaldamento ha radiatori misti in alluminio e ghisa.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico. Vi è l'impianto di condizionamento.

Doppio garage e magazzino su pertinenza staccata costituita da fabbricato parte in muratura e parte costruita con pannelli sandwich. Una parte dalla copertura del presente manufatto è in eternit.

Ampio terreno circostante su lotto completamente recintato, vagamente piantumato destinato a giardino.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**
condizioni: **discrete**

Scale tipologia: **a rampe parallele**
materiale: **graniglia**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **scuri con chiusura a libro**
materiale: **legno**
protezione: **//**
materiale protezione: **//**
condizioni: **buone**

Infissi interni: tipologia: **finestre**
materiale: **legno**
condizioni: **piano terra mediocri, piano primo buone**

Copertura: materiale: **coppi**

Pavim. Interna: materiale: **piano terra piastrelle di graniglia, piano primo listoni di legno**
condizioni: **discrete**



Portone di ingresso: tipologia: **porta blindata**
 materiale: **legno**
 condizioni: **buone**

Scala interna: rivestimento: **graniglia**
 condizioni: **buone**

Impianti:
 Citofonico: note: **piano terra assente, piano primo presente**

Condizionamento: note: **piano terra assente, piano primo presente**
 condizioni: **buone**

Elettrico: tipologia: **normale sottotraccia**
 condizioni: **piano terra non sufficiente, piano primo presente**
 conformità: **piano terra non a norma, piano primo a norma**

Fognatura: **esistente**

Gas: **piano terra non esistente, piano primo esistente**

Idrico: condizioni: esistente
 conformità: non rilevata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1,00 per vani abitabili, 0,90 vani abitazione piano terra; 0,50 per magazzino e garage, 0,20 per terrazza, 0,50 per portico.

Subalterno	Destinazione	Superficie commerciale mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mq.
Mappale 32 sub 11	Abitazione piano TERRA	175,00	0,90	157,50
	portico	31,14	0,50	15,58
Mappale 32 sub 11	Abitazione piano PRIMO	175,00	1,00	175,00
	terrazza	6,00	0,20	1,20
Mappale 32 sub 12	magazzino	47,85	0,50	23,92
Mappale 32 sub 13	garage	25,25	0,50	12,62
SOMMANO mq. commerciali				385,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: Anno 2021 secondo semestre

Zona: Pianiga – Mellaredo e Rivale

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

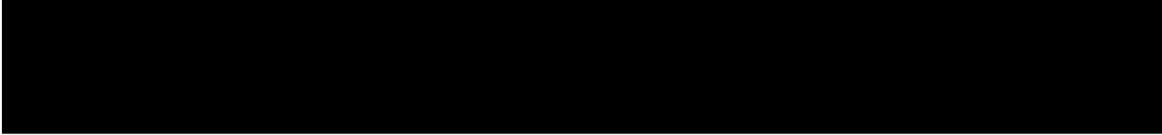
Valore di mercato min/max (€/mq.): 850,00 / 1.200,00



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- 03.08.2012, nn. 27.118/19.181: Costituzione di servitù per accesso pedonale e carraio con ogni mezzo, nelle ore diurne e notturne, a carico della particella 1137 per una larghezza di mt. 4,00 lungo il confine Est e a favore delle particelle 1138 e 971 del Catasto Terreni del Comune di Pianiga.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria in seguito a concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Valmasoni Martino in data 31.07.2012 repertorio 3189/1891 iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova il 03.08.2012 ai nn. 27119/4047 a favore della Banca Antonveneta spa, a carico dei [redacted] per la quota di ½ di piena proprietà e [redacted] per la quota di ½ di piena proprietà. Della durata di anni 30 per la somma totale di € 420.000,00 sono dati in garanzia i beni oggetto della presente relazione peritale.

- ipoteca della riscossione a ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 11.07.2019, rep. N. 2475/11919, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova il 12.07.2019 ai nn. 29083/5015 a favore dell'Agenzia delle Entrate di Roma, contro [redacted]. Per la somma totale di € 41.345,02 viene colpita la quota di ½ dei beni oggetto della presente relazione di stima.

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento in data 12.10.2021, rep. 4158, trascritto il 11.11.2021 ai nn. 48175/31918 a favore di Amco-asset Management Company spa, contro [redacted]. Viene pignorato il bene di cui alla presente relazione peritale di stima.

6.2.3 Altre trascrizioni:

//

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.



Risposta al settimo punto 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 n corso

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: LIMITATAMENTE AL PIANO TERRA

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetico comparativa utilizzando i valori OMI in precedenza descritti e i valori tratti dalle Consultazioni Valori Immobili Dichiarati rilevati nell'anno 2021, opportunamente adattati al bene in esame secondo corrette scale estimative.

Definita la superficie commerciale il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima.

Premesso quanto sopra, per la valutazione si utilizzano i valori immobiliari desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, i quali per immobili residenziali del tipo ville e villini, allo stato normale, indicano un valore minimo di € 850,00/mq. I valori tratti dalle Consultazioni Valori Immobili Dichiarati nell'anno 2021, invece, indicano per immobili residenziali simili un valore medio di €/vano di € 22.000, valore che trasformato in mq. da un risultato pari a € 916,66/mq. Questi due valori vengono ulteriormente mediati con un risultato di € 883,33/mq. Dopo aver considerato anche i valori medi trattati dalle agenzie immobiliari della zona oltre che aver fatto riferimento ad altre valutazioni relative a stime archiviate nello studio dello scrivente eseguite su incarichi giudiziari.

Il valore al metro quadrato è il seguente: €/mq. 880,00 x mq. 385,80= **€ 339.504,00=**

8.2.2 Fonti di informazione:

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.

Valore OMI tratti dalla Consultazione Valori Immobili Dichiarati.

Valori d'archivio del C.T.U.

8.3.3. Valutazione corpi:

Fabbricato costruito su due piani fuori terra ad uso residenziale, oltre a manufatti esterni e terreno a giardino.

Stima sintetica comparativa **€ 339.504,00=**

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Costo per spese tecniche/burocratiche e smaltimento materiale cancerogeno quale eternit pari a presunti -

- € 4.500,00=.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 306/2021

Il costo per le sanatorie, onnicomprensivo di oblazione e spese tecniche, comprendente anche il costo per la demolizione e lo smaltimento della porzione di magazzino non conforme, ammonta a presunti complessivi	- € 10.000,00=
Riduzione dovuta alla mancanza di abitabilità/agibilità	- € 7.500,00=
Svalutazione del 5% perché trattasi di immobile molto grande e consegue che si riduce la fascia di possibili acquirenti	- € 16.975,20=
Redazione certificato prestazione energetica APE	- € 500,00=
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 597,72=

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria per la somma di € 420.000,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale per la somma di € 41.345,02	€ 300,72
Trascrizione pregiudizievole – pignoramento immobiliare	€ 262,00
Totale costi di cancellazione:	€ 597,72

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 299.431,00**

8 bis: Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale ai piani terra e primo.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: LOTTO UNICO .

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione edilizia
4. Copia atto provenienza

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobile assoggettato ad Imposta di Registro.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto n. 001	FABBRICATO UNIFAMILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON ANNESSO GARAGE E MAGAZZINO SU LOTTO DI TERRENO COMPLETAMENTE RECINATO SITO IN PIANIGA (Venezia) VIA Cavin Maggiore AL CIVICO 110, DI CUI AL FG. 19, PARTICELLA 32 SUB. 11-12 (graffato al mapp. 1045) e 13 CATASTO FABBRICATI
Diritto reale staggito e quota di proprietà	PIENA PROPRIETA'
Identificativo catastale	<p>CATASTO FABBRICATI, Comune di Pianiga Foglio 19, - particella 32 subalterno 11 via Cavin Maggiore, civico 110, piano T-1, categoria A/7, cl.1, vani 12,00, sup. mq. 317, R.€ 805,67.</p> <p>- particella 32 subalterno 12 (graffato al mappale 1045) via Cavin Maggiore, civico 110, piano T, categoria C/2, cl. 8, mq. 43, R.€. 46,64.</p> <p>- particella 32 subalterno 13 via Cavin Maggiore, civico 110, piano T, categoria C/6, cl.5, mq. 20,00, R.€. 38,22.</p> <p>Intero della piena proprietà in capo a: </p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 299.431,00



LOTTO 002 Bene in **Pianiga** (Venezia) Via Cavin Maggiore

Lotto di terreno edificabile completamente recintato e dotato di autonomo accesso in Comune di Pianiga, di cui al Catasto Terreni, Fg. 19, particella 1137 di Ha. 00.13.28.

Risposta al primo punto del quesito

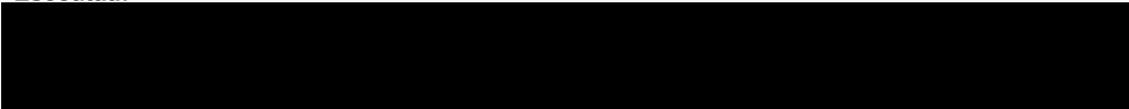
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali.

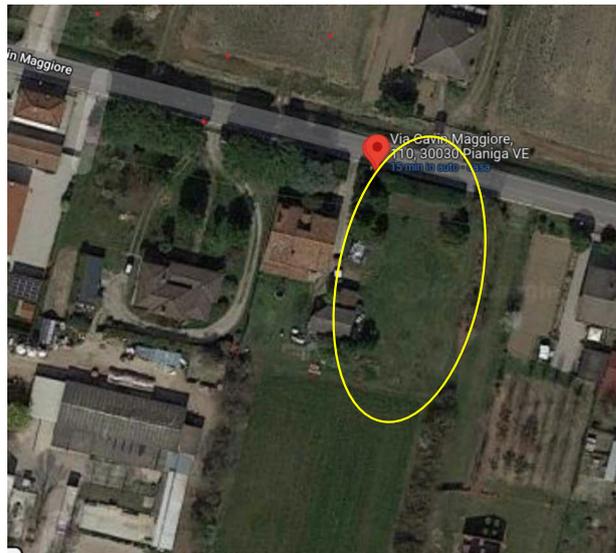
Esecutati:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



Trattasi di terreno pianeggiante, rettangolare il cui lato Nord è costituito dalla pubblica Via Cavin Maggiore. Sul lato Nord-Est vi è un cancello per l'accesso, anche in forza della servitù di passaggio, lungo tutto il lato Est, a favore dei fondi interni.



Caratteristiche zona: periferica agricola.
Area urbanistica: edificabile ad intervento diretto e con volume ridotto.
Servizi presenti nella zona: attività espressamente residenziale- artigianale.
Servizi offerti dalla zona: attività espressamente residenziale-artigianale.
Caratteristiche zone limitrofe: edificate periferiche di tipologia residenziale-agricola.
Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: Bus linea
Identificativo corpo: Comune di Pianiga, Fg. 19, particella 1137 Catasto Terreni.

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 della PIENA PROPRIETA' in ditta a:

Eventuali comproprietari: //

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

CATASTO TERRENI, Comune di Pianiga

Foglio 19,

- **particella 1137**, seminativo, cl. 2, Ha. 00.13.28, R.D. € 9,67, R.A. € 6,17.

Confini: da Nord ed in senso orario: particella 1088 e pubblica via Cavin Maggiore, 1225, 1138, 971, lotto 1, salvo altri.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

4.1.1 Destinazione urbanistica del terreno:

Trattasi di lotto di terreno edificabile ad intervento diretto classificato in zona C1.S.09; Intervento diretto 139, volume netto massimo edificabile mc. 350,00. Art. 20 ZTO C1.S – Zona residenziale a basse densità edificatoria (allegato estratto N.T.O.).

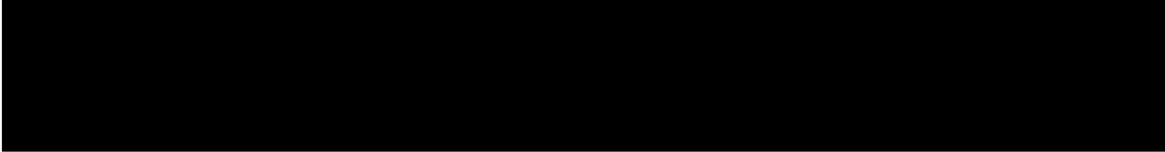
<i>Particella</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie catastale Ha.</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie equivalente mq.</i>
Mappale 1137	Lotto di terreno	00.13.28	//	//



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna
- 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- 03.08.2012, nn. 27.118/19.181: Costituzione di servitù per accesso pedonale e carraio con ogni mezzo, nelle ore diurne e notturne, a carico della particella 1137 per una larghezza di mt. 4,00 lungo il confine Est e a favore delle particelle 1138 e 971 del Catasto Terreni del Comune di Pianiga.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria in seguito a concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Valmasoni Martino in data 31.07.2012 repertorio 3189/1891 iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova il 03.08.2012 ai nn. 27119/4047 a favore della Banca Antonveneta spa, a carico dei [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà. Della durata di anni 30 per la somma totale di € 420.000,00 sono dati in garanzia i beni oggetto della presente relazione peritale.

- ipoteca della riscossione a ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 11.07.2019, rep. N. 2475/11919, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Padova il 12.07.2019 ai nn. 29083/5015 a favore dell'Agenzia delle Entrate di Roma, contro [redacted]. Per la somma totale di € 41.345,02 viene colpita la quota di 1/2 dei beni oggetto della presente relazione di stima.

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento in data 12.10.2021, rep. 4158, trascritto il 11.11.2021 ai nn. 48175/31918 a favore di Amco-asset Management Company spa, contro [redacted]. Viene pignorato il bene di cui alla presente relazione peritale di stima.

6.2.3 Altre trascrizioni:

//

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Risposta al settimo punto 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 n corso

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //



Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: sintetico-comparativa di terreni edificabili residenziali.

8.2.2 Fonti di informazione: archivio personale del C.T.U. su stime similari, agenzie immobiliari presenti in zona, prezzi reali di compravendite.

- Terreno edificabile nelle vicinanze atto notaio Ziliotto rep. 943,
- terreno edificabile nelle vicinanze atto notaio Catapano, rep. 5.220.

8.3.3. Valutazione corpi:

Terreno con potenzialità pari a mc. 350 c 190/mc = € 66.500,00=

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

//

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria per la somma di € 420.000,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale per la somma di € 41.345,02	€ 300,72
Trascrizione pregiudizievole – pignoramento immobiliare	€ 262,00
Totale costi di cancellazione:	€ 597,72

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore lotto nello stato di fatto in cui si trova: € 66.500,00=

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: LOTTO UNICO .

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione edilizia



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobile assoggettato ad Imposta di Registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto n. 002	LOTTO DI TERRENO DI CATASTO TERRENI, PARTICELLA 1137 di Ha. 00.13.28.
Diritto reale staggito e quota di proprietà	PIENA PROPRIETA'
Identificativo catastale	CATASTO TERRENI, Comune di Pianiga Foglio 19, - particella 1137 di Ha. 00.13.28 Intero della piena proprietà in capo a: 
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 66.500,00=

Data deposito
29 luglio 2022

L'esperto alla stima
Geometra Roberta Sorato

