



Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT S.P.A. - VENETO BANCA S.C.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **54/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2023

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 – abitazione in pessimo stato conservativo

risposta 1° quesito – completezza documentazione continuità pag. 7
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati pag. 7
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati pag. 7
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica pag. 9
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza pag. 12
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. 14
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa pag.16
risposta 10° quesito - Elenco Allegati pag. 17
risposta 11° quesito - immob. soggetto ad IVA o ad Imp. di Reg. pag.27
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni pag.17

Lotto 2 – Garage da

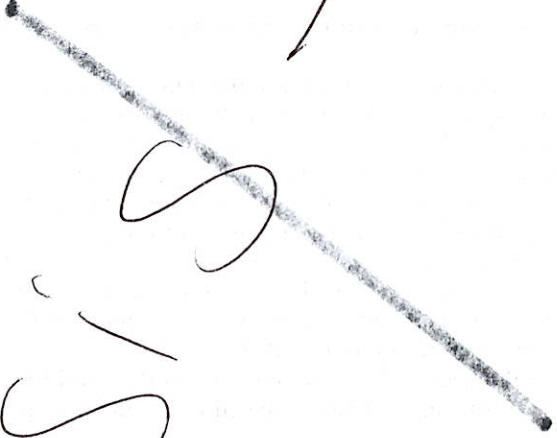
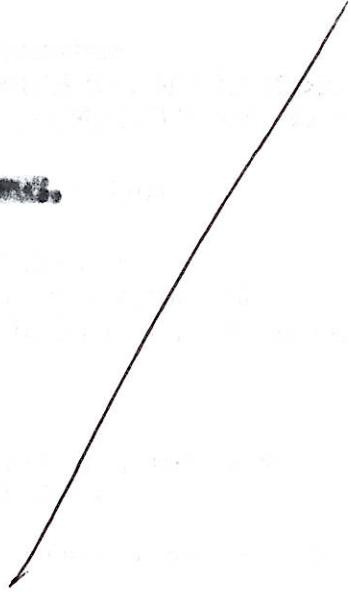
risposta 1° quesito – completezza documentazione continuità pag. 18
risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati pag. 18
risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati pag. 18
risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica pag.20
risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza pag. 23
risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici pag. 23
risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse pag. 24
risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni pag. 24
risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa pag. 26
risposta 10° quesito - Elenco Allegati pag. 27
risposta 11° quesito - immob. soggetto ad IVA o ad Imp. di Reg. pag.27
risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni pag. 27



Esperto alla stima: dott. geom. Cristiano Invaso
Codice fiscale: NVSCST70L26L7360
Partita IVA: 02994190276
Studio in: via mestrina 6 - 30174 Mestre
Telefono: 041972311
Email: crinvaso@gmail.com
Pec: cristiano.invaso@geopec.it



— OPPRESSIS





Lotto 2 – garage.

Bene: via C. Colombo snc - Fiesso D'artico (VE) – 30032.

Descrizione generica: Trattasi di garage al piano interrato, parte di un edificio di maggiori dimensioni.

Corpo lotto 2 - garage: frazione: Fiesso D'artico (VE), via C. Colombo snc..

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted], [redacted] Stato Civile: libero -
Regime Patrimoniale: divorziato - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "A2"
documentazione anagrafica.

Eventuali comproprietari: nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: €
90000,00; A rogito di TIRALOSI LUCIA in data 19/10/2011 ai nn. 27630/8051; Iscritto/trascritto a Venezia
in data 07/11/2011 ai nn. 35495/6940; Note: - allegato "G2" - ispezioni ipotecarie;

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di UFF.
GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELL in data 24/02/2023 ai nn. 900 iscritto/trascritto a venezia in data
14/03/2023 ai nn. 8303/6210;- allegato "G2" - ispezioni ipotecarie.

Valore lotto:

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

€50.399,31



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 procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



OPMISSIS



Beni in Fiesso D'artico (VE)
Località/Frazione Fiesso D'artico (VE)
via C. Colombo snc

Lotto: 002 - 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: [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] Regime Patrimoniale: divorziato Ulteriori informazioni sul debitore: Sulla documentazione catastale viene riportato in regime di separazione dalla documentazione anagrafica risulta divorziato (cfr. vedasi allegato A2 – documentazione anagrafica).

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare è situata al piano interrato di un edificio di maggiori dimensioni, sito in via C. Colombo snc. Garage accessibile mediante lo scoperto e la rampa condominiale (cfr. vedasi allegato "B2" – documentazione catastale e allegato "C2" – documentazione fotografica). Trattasi di garage di forma rettangolare di catastali utili mq. 59,00 circa dotato di due ingressi delimitati da basculanti in ferro, accessibile dalla zona di manovra comune. La zona limitrofa risulta ben servita la viabilità denominata riviera del Brenta consente un agevole collegamento con le città di Venezia e Padova. L'unità è parte di un complesso edilizio di maggiori dimensioni composto da garage, abitazioni e negozi al piano terra, complessivamente l'edificio si compone di un piano interrato e tre fuori terra. ATTENZIONE: il trasferimento del bene viene fatto ed accettato a corpo con tutti di dette porzioni d'immobile gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui dette porzioni d'immobile si trovano, si possiedono e dalla parte venditrice si hanno diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza (cfr. vedasi allegato "E2" atto di provenienza e allegato "C2" - documentazione fotografica) e dal regolamento di condominio se esistente. Si rimanda alla attenta consultazione dell'atto di provenienza considerati gli impegni, la individuazione delle parti comuni, e tutti gli altri patti in esso contenuti.





Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale/direzionale/commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale, attività commerciali e negozi di vicinato (mediocre)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/direzionale e commerciale.

Importanti centri limitrofi: Strà, Padova, Dolo e Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico trasporti buono,

Identificativo corpo: lotto 2 - garage.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Fiesso D'artico (VE), via C. Colombo snc
trattasi di garage al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED], [REDACTED] - Stato Civile:
libero - Regime Patrimoniale: divorziato - Ulteriori informazioni sul debitore: (cfr. vedasi allegato
"A2" documentazione anagrafica).

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: cfr. vedasi allegato "E2" atto di provenienza

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] CF [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 3, particella
1344, subalterno 10, indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO , piano s1, comune FIESSO D'ARTICO,
categoria c/6, classe 8, consistenza 59, superficie 65, rendita € 146,26

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2001 Pratica n. 350462 in atti
dal 17/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9255.1/2001) Categoria C/6a), Classe 8,
Consistenza 59 m2 Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla
data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Confini: L'unità immobiliare corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
Confini (nдр. fonte planimetria catastale) a nord zona di manovra, ad est ed ovest altre unità di
terzi subalterni 9 e 49, a sud scoperto condominiale, salvo altri.

Note: cfr. dalla consultazione dei certificati anagrafici l'esecutato risulta libero per divorzio (cfr.
vedasi allegato "A2" – documentazione anagrafica e allegato "B2" – documentazione catastale)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: vedasi allegato "B2" –
documentazione catastale





Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: p98-0204 - c98/0041
Intestazione: imm. alessandra con sede in Milano
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: trasformazione urbanistica ed edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 27/10/1998 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 18/05/2001 al n. di prot. a1/001

NOTE: Relativamente alla agibilità come da comunicazione del comune (cfr. vedasi allegato "I2" - comunicazione del comune) non risulta reperibile.

Numero pratica: P99/0112 v 99/0027
Intestazione: MANCIN srl
Tipo pratica: variante
Per lavori: I^ var alla CE C098/0041
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/03/1999 al n. di prot. 2684
Rilascio in data 10/12/1999 al n. di prot.

NOTE: Relativamente alla agibilità come da comunicazione del comune (cfr. vedasi allegato "I2" - comunicazione del comune) non risulta reperibile L2 atti legittimanti.

Numero pratica: P99-604 v00/007
Intestazione: autorizzazione per variante in corso d'opera
Tipo pratica: variante
Per lavori: variante
Presentazione in data 21/12/1999 al n. di prot. 14546
Rilascio in data 12/05/2000 al n. di prot.

NOTE: Relativamente alla agibilità come da comunicazione del comune (cfr. vedasi allegato "I2" - comunicazione del comune) non risulta reperibile.

Numero pratica: P00-0332 - V00/0011
Intestazione: Mancin srl
Tipo pratica: sanatoria
Per lavori: III^ variante
Presentazione in data 11/10/2023 al n. di prot. 7923

NOTE: Relativamente alla agibilità come da comunicazione del comune (cfr. vedasi allegato "I2" - comunicazione del comune) non risulta reperibile..



**4.1.1 Conformità edilizia:**

Garage o autorimessa [G]: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.I.
In forza della delibera:	P.I. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 08/10/2020 e successivamente approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 14/07/2021, efficace dal 04/08/2021;
Zona omogenea:	c1
Norme tecniche di attuazione:	ART. 22 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico, ART. 23 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c - Corsi d'acqua, ART. 24 - Vincolo sismico "Zona 4", ART. 25 - Viabilità / Fasce di rispetto - D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992, ART. 32 - Dossi, ART. 34 - Compatibilità geologica, ART. 35 - Aree esondabili o a ristagno idrico, ART. 51 - Zona "C1", ART. 67 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico. allegato "D2" - certificato di destinazione urbanistica
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	da comunicazione del comune di Fiesso D'Artico la convenzione allora stipulata ha perso i suoi effetti (cfr. vedasi allegato N2 - convenzione)
Estremi delle convenzioni:	(cfr. vedasi allegato N2 - convenzione)
Obblighi derivanti:	(cfr. vedasi allegato N2 - convenzione)

Note sulla conformità:

Considerato che l'immobile era assoggettato a convenzione, ora decaduta (ndr. vedasi comunicazione del comune "H2" – comunicazione del comune) si rimanda comunque ad una attenta lettura dell'atto di provenienza e del CDU allegati (cfr. vedasi allegato "E2" atto di provenienza e allegato "D2" - certificato di destinazione urbanistica)

Note generali sulla conformità: allegato "D2" - certificato di destinazione urbanistica



**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto lotto 2 - garage**

Trattasi di garage ubicato al piano interrato accessibile attraverso lo scoperto di pertinenza e di questo dalla rampa condominiale. L'ingresso alla rampa è posto in vicolo A. Vespucci (fonte google maps). L'unità immobiliare di forma rettangolare, di dimensione pari m. 9.40 circa per m. 6.30 circa, pari a catastali utili mq. 59 circa ha un'altezza interna di m. 2.40 ed è delimitata da portoni in ferro. Dotato di illuminazione è rivestito a parte e soffitti con tinteggiatura. (cfr. vedasi - allegato "C2" - - documentazione fotografica).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████, ██████████ - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: divorziato - Ulteriori informazioni sul debitore: cfr. vedasi allegato "A2" documentazione anagrafica (cfr. vedasi allegato A2 - documentazione anagrafica).

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale totale complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001 anno di rilascio dell'abitabilità.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare versa in buone condizioni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

ai fini della consistenza si è utilizzata la superficie catastale trattandosi di garage al piano interrato viene applicato un coefficiente di correzione pari all 0.75 sulla superficie, (fonte: come si stima il valore degli immobili edito dal sole 24 ore).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie catastale totale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	Sup. lorda di pavimento	0	65,00	0,75	48,75	€ 1.089,00
			65,00		48,75	

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Per quanto possibile accertare non necessita di indagine ambientale, il materiale depositato presso questa unità immobiliare sarà rimosso dal custode.



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 dal 19/10/2011 al . In forza di atti vari - a rogito di TIRALOSI LUCIA , in data 19/10/2011, ai nn. 27629/8050; trascritto a venezia, in data 07/11/2011, ai nn. 35494/22943. Note: cfr vedasi allegato "G2" - ispezioni ipotecarie

Identificativo corpo: lotto 2 - garage

Garage o autorimessa [G] sito in Fiesso D'artico (VE), via C. Colombo snc **Libero**

Note: alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. cfr. vedasi allegato "F2" – risposta ADE

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:**

Per quanto possibile accertare nessuna.

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

Per quanto possibile accertare nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Per quanto possibile accertare nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Per quanto possibile accertare nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 90000,00 ; A rogito di TIRALOSI LUCIA in data 19/10/2011 ai nn. 27630/8051; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/11/2011 ai nn. 35495/6940 ; Note: - allegato "G2" - ispezioni ipotecarie;

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELL in data 24/02/2023 ai nn. 900 iscritto/trascritto a venezia in data 14/03/2023 ai nn. 8303/6210; - allegato "G2" - ispezioni ipotecarie.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Per quanto possibile accertare nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Per quanto possibile accertare nessuna.





6.3 Misure Penali

Per quanto possibile accertare nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: gestione 2022/23 €. 258,74 già scadute e non pagate.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Si estrae dalla comunicazione dell'amministratore (cfr. vedasi allegato "M2" comunicazione dell'amministratore) - spese approvate a consultivo delle ultime due gestioni - gestione 20/21 €. 254,50, gestione 2021/22 €.472,76 non saldate alle quali si devono aggiungere €. 681,18 non pagati dagli anni precedenti.

Millesimi di proprietà: 12,41

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - la rampa non permette un agevole utilizzo, l'ingresso al garage non presenta dislivelli.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: quelli citati nell'atto di provenienza, dal codice civile, dal regolamento di condominio. Quelli previsti dalla convenzione (cfr. vedasi allegato "N2 - convenzione) che per quanto comunicatoci dal comune di Fiesso risulta decaduta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: per quanto possibile verificare non accertate.

Avvertenze ulteriori: vedasi allegati "M2" comunicazione amministratore e "N2" convenzione.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Trattasi di complesso edilizio posto in zona semicentrale caratterizzata da insediamenti residenziali, direzionali e commerciali, vicina alla viabilità denominata riviera del Brenta. La zona risulta dotata di servizi necessari all' svolgimento della vita quotidiana.

Ai fini della stima si è applicato il criterio dell'asking price, si è utilizzata questa metodologia in quanto dalle indagini effettuate per la ricerca di comparabili, non si sono reperite compravendite di immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche nel foglio ove è annoverata la proprietà. Si sono quindi valutati immobili residenziali con caratteristiche similari quali la tipologia, la zona, lo stato manutentivo, ecc. si è poi adeguata la superficie del garage secondo le indicazioni del manuale "come si stima il valore degli immobili" edito dal sole 24 ore", con coefficiente pari allo 0.75 considerato che l'unità immobiliare è ubicata al piano interrato. La ricerca è stata effettuata avvalendosi di siti specializzati in vendita di immobili quali ad esempio immobiliare.it, casa.it, subito immobili, idealista, a seguito dell'individuazione di questi valori si è proceduto poi ad applicare la percentuale, in detrazione, del margine di sconto tra il valore offerto in vendita ed il costo dell'immobile pagato poi in fase di trasferimento.





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.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Fiesse D'artico; 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; Altre fonti di informazione: Colleghi, report di società di quotazione, operatori del mercato immobiliare della zona, siti specializzati in compravendite.

8.3. Valutazione corpi:

lotto 2 - garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.088,75.

Trattasi di complesso edilizio posto in zona semicentrale caratterizzata da insediamenti residenziali, direzionali e commerciali, vicina alla viabilità denominata riviera del Brenta. La zona risulta dotata di servizi necessari all' svolgimento della vita quotidiana.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	48,75	€ 1.089,00	€ 53.088,75
Più probabile valore corpo			€ 53.088,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 2 - garage	Garage o autorimessa [G]	48,75	€ 53.088,75	€ 53.088,75



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.654,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

lotto 2 - garage

Tipologia	Costo
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:**

Più probabile valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.399,31
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: lotto 2 - garage****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Il costo per la redazione dell'APE e di circa €. 350,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di un garage doppio, legittimato, si ritiene che un eventuale frazionamento immobiliare, considerati i costi delle pratiche amministrative, il rifacimento dei millesimi di proprietà e le spese di realizzazione avrebbe un costo considerevole, e la vendita separata non inciderebbe su un aumento di valore tale da giustificare economicamente vantaggiosa la divisione in due lotti.





Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati lotto 2 garage - Fiesso d'Artico

- allegato "A2" – documentazione anagrafica;
- allegato "B2" – documentazione catastale;
- allegato "C2" – - documentazione fotografica;
- allegato "D2" - certificato di destinazione urbanistica;
- allegato "E2" atto di provenienza;
- allegato "F2" – risposta ADE;
- allegato "G2" - ispezioni ipotecarie;
- allegato "H2" – comunicazione del comune – convenzione;
- allegato "I2" - comunicazione del comune – abitabilità;
- allegato "L2" – atti legittimanti;
- allegato "M2" comunicazione amministratore;
- allegato "N2" – convenzione.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo lotto 2 - garage: 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo lotto 2 - garage: Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] CF [redacted] nato a [redacted] () il [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 3, particella 1344, subalterno 10, indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO , piano s1, comune FIESSO D'ARTICO, categoria c/6, classe 8, consistenza 59, superficie 65, rendita € 146,26
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 50.399,31€

geom. laureato Cristiano Invaso

