
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INPS** - ente pubblico
Via Ciro il Grande 21 Roma(RM) C.F. 80078750587

contro:

N° Gen. Rep. **77/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2023 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 - abitazione con scoperto di pertinenza e garage

Esperto alla stima: Geom Gilberto Serafini
Codice fiscale: SRFGBR68E27L736G
Studio in: Via Castellana 156 - Zelarino VENEZIA
Telefono: 0415020022
Email: SERAFI24@gilberto-serafini.191.it
Pec: gilberto.serafini@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: via PORTOGALLO 19 - San Dona' Di Piave (VE) - 30027

Descrizione generica: porzione di fabbricato a schiera, abitazione con scoperto di pertinenza e garage

Identificativo Lotto: 1 - abitazione con scoperto di pertinenza e garage

Corpo Abitazione con scopeto e garage: via PORTOGALLO 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà Cod. Fiscale: '
Residenza: () - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Importo ipoteca: € 410.000; Importo capitale: € 205.000; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/05/2014 ai nn. 11267/1614

- A favore contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/04/2023 ai nn. 12764/9588;

- Convenzione stipulata con il Comune di San Donà di Piave (VE) con atto in data 13 giugno 1991 repertorio numero 66784 del Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (VE), registrato il 01 luglio 1991 al numero 1192, e trascritto a Venezia (VE) il 04 luglio 1991 ai numeri 14036/9953 e successivo atto di integrazione in data 29 novembre 1996 repertorio numero 84034 del medesimo Notaio Bianchini, registrato a San Donà di Piave (VE) in data 10 dicembre 1996 al numero 2173, e trascritto a Venezia (VE) in data 10 dicembre 1996 ai numeri 27885/19560; formalità riportata nel quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa alla Compravendita a rogito Notaio Angelo Ausilio di Mestre (VE) in data 07 maggio 2014 registrato a Venezia 2 in data 08 maggio 2014 al numero 4072 serie 1T, trascritta a Venezia (VE) in data 08 maggio 2014 ai numeri 11266/8142.; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/12/1996 ai nn. 27885/19560;

- Servitù di accesso e di elettrodotto trascritta a Venezia (VE) il 27 giugno 1996 ai numeri 15135/10428 formalità riportata nel quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa alla Compravendita a rogito Notaio Angelo Ausilio di Mestre (VE) in data 07 maggio 2014 registrato a Venezia 2 in data 08 maggio 2014 al numero 4072 serie 1T, trascritta a Venezia (VE) in data 08 maggio 2014 ai numeri 11266/8142.; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/06/1996 ai nn. 15135/10428 ;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€143.000,00**



Sommario

Identificazione Procedura di Esecuzione Immobiliare	(pagina 1)
Riassunto Perizia	(pagina 2)
Sommario	(pagina 3)
Quesiti posti dal G.E.	(pagine da 3 a 4)
Premessa descrizione svolgimento delle operazioni	(pagina 5)
Risposta al quesito (1) posto dal G.E.	(pagina 6)
Risposta al quesito (2) posto dal G.E.	(pagina 6)
Risposta al quesito (3) posto dal G.E.	(pagine da 6 a 7)
Risposta al quesito (4) posto dal G.E.	(pagine da 7 a 10)
Risposta al quesito (5) posto dal G.E.	(pagina 11)
Risposta al quesito (6) posto dal G.E.	(pagina 11)
Risposta al quesito (7) posto dal G.E.	(pagina 12)
Risposta al quesito (8) posto dal G.E.	(pagine da 12 a 13)
Risposta al quesito (9) posto dal G.E.	(pagina 13)
Risposta al quesito (10) posto dal G.E.	(pagina 14)
Risposta al quesito (11) posto dal G.E.	(pagina 14)
Risposta al quesito (12) posto dal G.E.	(pagina 14)

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. allegghi 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 30 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

Svolgimento delle operazioni:

- contatto preliminare con "Custode " nominato dal G.E. per pianificazione programma espletamento attività;
- indagine catastale reperimento visure, estratto mappa, planimetrie catastali;
- richiesta verifica c/o agenzia entrate per conferma codice fiscale e verifica se vi sia o meno contratto d'affitto, locazione o assimilabile, inerentemente agli immobili oggetto di E.I.;
- indagine Uffici di Pubblicità Immobiliare "Conservatoria RR.II." per reperimento Atto provenienza, Note Trascrizione/Iscrizione ed altri documenti per quanto a Titoli inerenti ai Beni oggetto di E.I.
- in data 06/07/2023 preliminare presa visione da esterno fabbricato e preliminari indagini di mercato;
- indagini presso uffici/archivi Comune per ricerca/reperimento documentazione legittimazione edilizia;
- sopralluogo con rilievi in data 24/09/2020, l'accesso all'immobile è avvenuto alla presenza del "Custode " nominato dal G.E.;
- approfondimento indagini c/o Uffici di Pubblicità Immobiliare con reperimento Prezzi da Titoli di beni comparabili per valutazione estimativa;
- approfondimento indagini ed incontro/consulenza con tecnici ufficio edilizia del Comune per confronto su sanabilità edilizia difformità riscontrate;
- analisi estimative;
- redazione relazione peritale.



Beni in San Dona' Di Piave (VE)

Località/Frazione
via PORTOGALLO 19

Lotto: 1 - abitazione con scoperto di pertinenza 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:

Residenza:

(...) Regime Patrimoniale:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi buoni.

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

Identificativo corpo: Abitazione con scopeto e garage.

sito in via PORTOGALLO 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Patrimoniale:

Regime

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

, nato a il / Proprieta' 1/1
in regime di

Comune SAN DONA' DI PIAVE , foglio 32, particella 785,

- subalterno 14, indirizzo VIA PORTOGALLO, piano T-1-2-3, , categoria A2, classe 4, consistenza 7, superficie 189, rendita € 596,51
- subalterno 15, indirizzo VIA AUSTRIA, piano T, categoria C6, classe 7, consistenza 19, superficie 22, rendita € 73,60
- subalterno 5, BENE COMUNE NON CENSIBILE indirizzo VIA PORTOGALLO, piano T, categoria AREA CORTILIZIA COMUNE AI SUB 14 E 15

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione interna con particolare rilievo al piano sottotetto, al piano primo diversa posizione porta fra vano scala e soggiorno, vano scala con gradini di diversa forma

Regolarizzabili mediante: variazione con DOCFA

variazione con DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22144/2799

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 29/01/1992 al n. di prot. 307

Numero pratica: 29933/33443

Tipo pratica: Autorizzazione di proroga

Rilascio in data 20/10/1995 al n. di prot.

Numero pratica: 29749/39492

Tipo pratica: CONCESSIONE IN VARIANTE

Rilascio in data 11/12/1995 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/06/1997



4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione interna con particolare rilievo al piano sottotetto ove risulta utilizzo come camera con pareti divisorie da cui alla presenza di un ulteriore bagno e ulteriore vano tecnico con impianti, al piano primo diversa posizione porta fra vano scala e soggiorno, e, su poggiolo fronte est risulta una tettoia con travatura in legno non presente nelle pratiche edilizie fornite dal comune.

Dal confronto dello stato di fatto con misure riportate sulla pratica edilizia fornita dal Comune alcune misure anche se per pochi centimetri si riscontra non siano uguali.

Regolarizzabili mediante: sanatoria e ripristino per entità non sanabili
sanatoria e ripristino per entità non sanabili: € 20.000,00

Note: da consulenza-colloquio con tecnico del comune si riscontra che non tutte le difformità riscontrate sarebbero sanabili, ad esempio nel piano sottotetto potrebbero probabilmente essere sanate le pareti presenti diverse dalle pratiche edilizie precedenti ma non risulterebbe sanabile la presenza di un bagno quindi per questo bagno rimarrebbe prevedibile il ripristino con asporto dei sanitari e simili; altresì la tettoia in legno presente sul poggiolo fronte est al piano primo, risulterebbe economicamente più conveniente oltre che formalmente più direttamente risolvibile mediante ripristino a solo poggiolo prevedendo asporto della copertura e struttura in legno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Note generali sulla conformità: vi è servitù di accesso e di elettrodotto trascritta a Venezia il 27 giugno 1996 ai nn. 15135/10428;

Descrizione: di cui al punto Abitazione con scopeto e garage

L'oggetto di esecuzione immobiliare è in località San Donà di Piave e consiste in una porzione di testa di casa a schiera con spazi interessanti, in contesto residenziale riservato e tranquillo in zona Fiera, vicina al centro e ai servizi principali.

E' con scoperto privato su 3 lati ed è costituita da:

- **abitazione** con ingresso, magazzino usato come taverna e due portici al piano terra, soggiorno, pranzo, cottura, w.c. con anti e due terrazze al piano primo, disimpegno, due camere e bagno al piano secondo, sottotetto al piano terzo ove risulta utilizzo come camera con pareti divisorie da cui alla presenza di un ulteriore bagno e ulteriore vano tecnico con impianti.
- **garage** di pertinenza al piano terra usato come magazzino con parete attrezzata a lavanderia.



1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **ena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: \

Patrimoniale: - Regime

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato risulta in mediocre stato dato dalla carente manutenzione esterna per quanto anche internamente risultano pareti con segni di umidità ed in alcuni punti anche con intonaci deteriorati. Serramenti esterni e scuri in pessimo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi condizioni: **scarse**Scale tipologia: **a rampe** materiale: **legno** condizioni: **normali**Scale tipologia: **a rampe** materiale: **legno** condizioni: **normali****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **metallo** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**Infissi esterni tipologia: **anta battente** materiale: **legno** condizioni: **pessime**Infissi interni materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **Tegole/coppi**Pareti esterne materiale: **muratura** condizioni: **mediocre**Pavim. Esterna materiale: **bettonelle e piastrelle** condizioni: **scarse**Pavim. Interna materiale: **ceramica e legno tipo parquet su camere** condizioni: **normali**Portone di ingresso tipologia: **blindata** materiale: **telaio interno metallico con con**
finiture esterne in legno condizioni: **normale**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **normale**

Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: split separati condizioni: normale
Elettrico	condizioni: normale
Gas	tipologia: chiuso da riaprire
Telefonico	tipologia: disattivato
Termico	tipologia: caldaia disattivata alimentazione: non allacciato diffusori: metallo condizioni: non attivo Note: il riscaldamento avviene tramite pompa di calore degli split condizionatori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98 relativamente all'immobile oggetto della presente considerazione estimativa

Destinazione	Parametro	Superficie per come anche da visura catastale ai sensi DPR138/98 e/o rilevamenti	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda	189,00	1,00	189,00	€ 1.100,00
Garage	sup lorda	22,00	0,50	11,00	come sopra
scoperto	superficie	211,00	0,10	21,10	come sopra
scoperto	superficie	89,00	0,02	1,78	come sopra
				222,88	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 Anno 2022

Zona: SAN DONA" DI PIAVE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: c.f. c.f. dal
19/11/1998 al 13/02/2007 . In forza di atto di compravendita; trascritto a VENEZIA, in data 26/11/1998, ai nn. 30161/20073.

Titolare/Proprietario: c.f. dal 13/02/2007 al 07/05/2014 . In forza di atto di compravendita; trascritto a VENEZIA, in data 20/02/2007, ai nn. 7186/4264.

Titolare/Proprietario: c.f. dal 07/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a VENEZIA, in data 08/05/2014, ai nn. 11266/8142.

Identificativo corpo: Abitazione con scopeto e garage

sito in San Dona' Di Piave (VE), via PORTOGALLO 19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Per quanto chiesto verifica ad AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE VENEZIA UFFICIO TERRITORIALE DI SAN DONA' DI PIAVE da un controllo esperito sulla banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti d'affitto riferiti all'immobile sito nel Comune di SAN DONA' DI PIAVE identificato catastalmente al foglio 32 particella 785 - subalterno 14 abitazione in via Portogallo civico 19 - subalterno 15 garage in via Austria ed viene confermato il codice fiscale di

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**Altre limitazioni e/o asservimenti:**

- Convenzione stipulata con il Comune di San Donà di Piave (VE) con atto in data 13 giugno 1991 repertorio numero 66784 del Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (VE), registrato il 01 luglio 1991 al numero 1192, e trascritto a Venezia (VE) il 04 luglio 1991 ai numeri 14036/9953 e successivo atto di integrazione in data 29 novembre 1996 repertorio numero 84034 del medesimo Notaio Bianchini, registrato a San Donà di Piave (VE) in data 10 dicembre 1996 al numero 2173, e trascritto a Venezia (VE) in data 10 dicembre 1996 ai numeri 27885/19560; formalità riportata nel quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa alla Compravendita a rogito Notaio Angelo Ausilio di Mestre (VE) in data 07 maggio 2014 registrato a Venezia 2 in data 08 maggio 2014 al numero 4072 serie 1T, trascritta a Venezia (VE) in data 08 maggio 2014 ai numeri 11266/8142.; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/12/1996 ai nn. 27885/19560;

- Servitù di accesso e di elettrodotto trascritta a Venezia (VE) il 27 giugno 1996 ai numeri 15135/10428 formalità riportata nel quadro "D" della Nota di Trascrizione relativa alla Compravendita a rogito Notaio Angelo Ausilio di Mestre (VE) in data 07 maggio 2014 registrato a Venezia 2 in data 08 maggio 2014 al numero 4072 serie 1T, trascritta a Venezia (VE) in data 08 maggio 2014 ai numeri 11266/8142.; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 27/06/1996 ai nn. 15135/10428 ;

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di contro Importo ipoteca: € 410.000;
Importo capitale: € 205.000 ;Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/05/2014 ai nn. 11267/1614

- A favore contro : Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/04/2023 ai nn. 12764/9588;



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: non inerenti per quanto immobili in piena proprietà

Millesimi di proprietà: piena proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici del registro, di VENEZIA;

Ufficio tecnico di SAN DONA' DI PIAVE;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate uffici di SAN DONA' DI PIAVE.

8.3.3 Valutazione corpi:**Abitazione con scopeto e garage.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.000,00,

Altro Metodo di Valorizzazione Procedimento di stima secondo gli standard internazionali "IVS", metodo del confronto di mercato "MCA" comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto, **Vedasi rapporto di valutazione allegato** in sintesi comparativa con immobili: Comparabile A per come da Atto Compravendita TRASCR.REG.PART. 18236-2022 SU VENEZIA - TITOLO Comparabile B per come da Atto Compravendita TRASCR.REG.PART. 17958-2021 SU VENEZIA – TITOLO Comparabile C per come da Atto Compravendita TRASCR.REG.PART. 19072-2023 SU VENEZIA – TITOLO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	189,00	€ 1.100,00	€ 207.900,00
Garage	11,00	€ 1.100,00	€ 12.100,00
scoperto	21,10	€ 1.100,00	€ 23.210,00
scoperto	1,78	€ 1.100,00	€ 1.958,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 245.168,00
stato manutenzione detrazione del 30.00%			€ -73.550,40
arrotondamento importo aumento di € 382.40			€ 382,40
Valore corpo			€ 172.000,00
Valore complessivo intero			€ 172.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.000,00



Riepilogo:

ID Immobile	Superficie comm. ai sensi DPR138/98	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con scopeto e garage	222,88	€ 172.000,00	€ 172.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.500,00

Decurtazione 5% circa per garanzia vizi occulti e "arrotondamento importo" € -8.465,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta più commercialmente appetibile nella sua integrità

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione con scopeto e garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 143.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione con scopeto e garage

Attestazione Prestazione Energetica: Presente, Indice di prestazione energetica: F

Note: indice di prestazione energetica: formalità con validità 10 anni dalla data di emissione 05-05-2014 per quanto allegata ad atto Compravendita a rogito Notaio Angelo Ausilio di Mestre (VE) in data 07 maggio 2014 registrato a Venezia 2 in data 08 maggio 2014 al numero 4072 serie 1T, trascritta a Venezia (VE) in data 08 maggio 2014 ai numeri 11266/8142.

Per quanto ad attuale impiantistica termico/idraulica potrebbe essere da riconsiderare Attestazione Prestazione Energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta più commercialmente appetibile nella sua integrità



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato 1: Verbale di Giuramento dell'incarico
- Allegato 2: Estratto Mappa Catasto Terreni
- Allegato 3: *Visura Catasto Fabbricati*
- Allegato 4: Planimetrie Catasto Fabbricati Abitazione
- Allegato 5: Planimetrie Catasto Fabbricati Garage
- Allegato 6: Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati
- Allegato 7: copia dell'Atto di provenienza
- Allegato 8: copia Nota Trascrizione "convenzione urbanistica 1996"
- Allegato 9: documentazione da Comune Sandonà di Piave posizione edilizia
- Allegato 10: documentazione da Comune Sandonà di Piave Abitabilità
- Allegato 11: rapporto valutazione "MCA"
- Allegato 12: fotografie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita dell'immobile è soggetta a Imposta di Registro quando effettuata da persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - abitazione con scoperto di pertinenza e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione con scopeto e garage: 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Abitazione con scopeto e garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> nato a : il Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, immobili in Comune SAN DONA' DI PIAVE foglio 32, particella 785, subalterno 14, categoria A2, classe 4, consistenza 7, superficie 189, rendita € 596,51 subalterno 15, categoria C6, classe 7, consistenza 19, superficie 22, rendita € 73,60 subalterno 5, BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA CORTILIZIA COMUNE AI SUB 14 E 15
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 143.000,00€

Data generazione:
31-08-2023

L'Esperto alla stima
Geom Gilberto Serafini

