

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Amco Asset Management Company SPA

N° Gen. Rep.

170/2024

data udienza ex art. 585 c.p.c.:

10-12-2024 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa Silvia Bianchi

Custode Giudiziario:

Dott. Tommaso Andreetta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 – Porzione di fabbricato bifamiliare
indipendente con garage e scoperto**

Esperto alla stima: ARCH. Martina Chiarato

Codice fiscale: CHRMTN70H50L736P

Studio in: Via delle Industrie 2/6 - 30020 Marcon

Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001

Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto

1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravante sul bene

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena società per azioni contro [REDACTED], derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; a rogito del Notaio [REDACTED] in data 08/11/2011 al rep. n. 1 [REDACTED] rogita a Venezia in data 10/11/2011 [REDACTED]

- Pignoramento a favore di Amco Asset Management Company SPA contro [REDACTED] derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] trascritto a Venezia in data [REDACTED] 7.

2-Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota

Bene pignorato per 1/1

Quota e tipologia del diritto: 1/1 della piena proprietà di [REDACTED]

3-Indicazione del luogo in cui è ubicato il bene pignorato

Bene: Via Pascoli n° 37/A – località Murazzetta - Eraclea (VE) - 30020

4-Indicazione del prezzo di stima

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 59.741,41**

Arrotondamento: **€ 59.500,00**

Sommario

Risposta al primo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 10
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 17
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 18
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 19
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 19
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 21
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 22
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 22
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 23

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

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 insolte, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Eraclea (VE)**
Località/Frazione **Murazzetta**
Via Pascoli n° 37/A

Lotto: 001 – Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto

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: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato civile: [REDACTED]

Regime patrimoniale: [REDACTED]

Data matrimonio: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La formazione del territorio di Eraclea risale a più di 10.000 anni fa. All'origine del tratto pianeggiante litoraneo si trova l'opera dei fiumi Tagliamento, Livenza, Piave e Sile. I sedimenti trasportati da questi fiumi, in sinergia con l'azione delle onde e del vento, hanno portato alla formazione delle spiagge che, progressivamente, hanno isolato ampi tratti di mare dando origine alle lagune.

Il paesaggio originario presentava un litorale basso e sabbioso, con lidi a profondità variabile. La sua nota caratteristica era la duna, spesso suddivisa in cordoni paralleli al mare.

Oltre il primo cordone di dune sabbiose instabili ne esistevano altre, create dai fenomeni atmosferici, sulle quali la vegetazione prosperava, diventando resistenti alla continua pressione del

vento e delle onde.

A partire dal XVI secolo, in seguito alla costruzione dell'Argine di San Marco sul lato destro della Piave allo scopo di salvaguardare la laguna di Venezia dagli interrimenti causati dal Fiume, il territorio di Eraclea fu invaso dal "Lago de la Piave". Fino alla seconda metà del 1800, oltre il 70% del territorio era sommerso dalle acque.

Oggi la complessità dell'ambiente naturale originario ha lasciato il posto a una notevole semplificazione, dovuta soprattutto alla vasta opera di bonifica iniziata a partire dalla seconda metà del XX secolo.

Sono state prosciugate vaste aree, spianate dune, riempite depressioni, eliminati boschi e sottoboschi, piantate specie arboree non autoctone a veloce accrescimento.

Eraclea è costituita da diverse frazioni e località: Valcasoni, Cittanova, Ponte Crepaldo, Cà Turcata, Brian, Eraclea mare, Stretti, Revedoli, Senzielli, Paluda, Coda di Gatto, Tombolino, Torre di Fine, Tortoletto e Murazzetta. In quest'ultima località è situato l'immobile oggetto di stima.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona. L'immobile si trova in una zona rurale e i primi servizi di urbanizzazione di prima necessità si trovano presso il centro di Eraclea a circa 5 km dall'immobile oggetto di stima.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Eraclea.

Attrazioni paesaggistiche: Jesolo - Eraclea mare.

Attrazioni storiche: Jesolo.

Principali collegamenti pubblici:

-Autobus ATVO linea 12: è necessario raggiungere la fermata a piedi in circa 20 minuti per poi raggiungere il centro di Eraclea in circa 5 minuti;

-Autobus ATVO linea 4: è necessario raggiungere la fermata a piedi in circa 20 minuti per poi raggiungere il centro di Eraclea in circa 5 minuti. Da qui è possibile prendere l'autobus ATVO linea 19 per raggiungere Jesolo in circa 10 minuti.

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (VE) CAP: 30020 frazione: Murazzetta, Via Pascoli n. 37/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] 231 - [redacted] - Stato

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted], foglio 50, particella 405, subalterno 5, indirizzo Via Pascoli n. 37, piano T, comune Eraclea, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq, rendita € 227,24.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] (C [redacted]) nata a [redacted] il 2 [redacted] foglio 50, particella 405, subalterno 6, indirizzo Via Pascoli n. 37, piano T, comune Eraclea, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 23,14.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] foglio 50, particella 405, subalterno 8, indirizzo Via Pascoli n. 37, comune Eraclea
Ulteriori informazioni: Bene comune non censibile

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- presenza di veranda (non sanabile);
- lievi difformità forometriche ed interne;
- ridimensionamento del corpo di fabbricata denominato "pollaio";
- lievi differenze interne rientranti nel 2% della tolleranza.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

-diritti catastali: € 50,00

-docfa: € 600,00

Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia pratica n. **01/02/2014/0001**

Testazione: Visentin Vittorio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato per ricavo nuovo alloggio e costruzione di un pollaio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data **26/01/2014**

Abitabilità/agibilità in data **26/01/2014**

*Nota: Prima del rilascio della Concessione Edilizia, sopra citata, è stata rilasciata Autorizzazione dei Beni Ambientali Decreto n. **1045/2013/50** del **20/11/2013***

4.1.1 Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1-presenza di serramento in corrispondenza dell'ingresso per creazione veranda;

Regolarizzabili mediante: Lievo dei serramenti e della copertura della veranda

-Demolizione e smaltimento: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Trattandosi di un immobile soggetto a vincolo paesaggistico l'aumento di volume, derivante in questo caso dalla realizzazione della veranda in prossimità dell'ingresso, non è sanabile; pertanto, è necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

2- installazione cappotto termico e conseguente tinteggiatura esterna;

-garage: non presenza di parete con mattoni a vista e foro ad arco ma chiusura con basculante metallico;

-diversa conformazione del cappello dei camini esistenti;

-lieve spostamento delle forometrie esterne lato nord-ovest;

-lievi differenze interne rientranti nel 2% della tolleranza;

-ridimensionamento, in diminuzione, del volume del corpo di fabbricato denominato "pollaio";

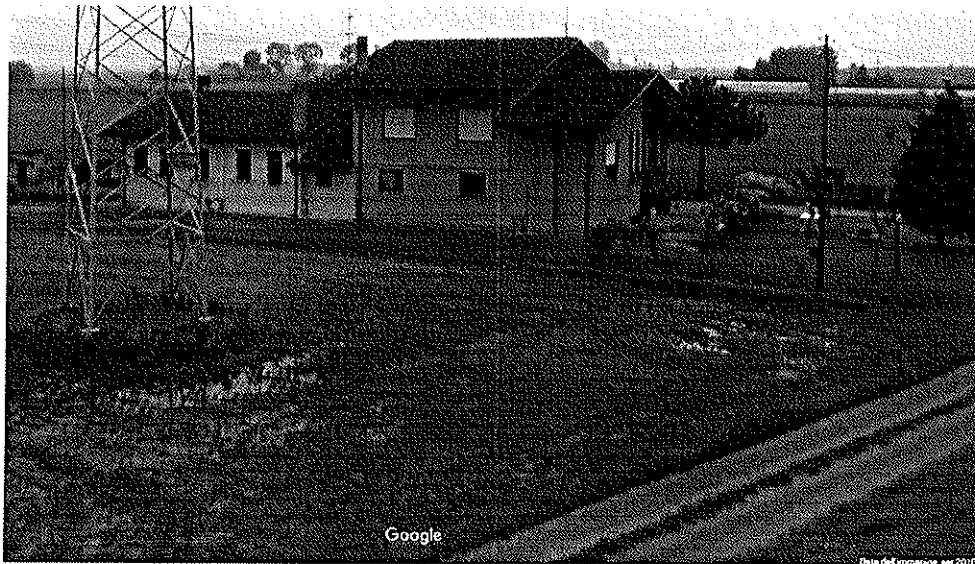
-realizzazione recinzione esterna.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di compatibilità paesaggistica e Permesso di Costruire in sanatoria

-Parcella professionale Accertamento di Compatibilità Paesaggistica:	€ 1.500,00
-Parcella professionale Permesso di Costruire in sanatoria:	€ 1.500,00
-Sanzione Paesaggistica:	€ 516,00*
-Sanzione Permesso di Costruire:	€ 516,00*
-Diritti di segreteria Accertamento di Compatibilità Paesaggistica:	€ 80,00
-Diritti di segreteria Permesso di Costruire in sanatoria:	€ 90,00
-Marche da bollo (n. 2 per Accertamento Compatibilità Paesaggistica):	€ 32,00
-Marche da bollo (n. 2 per Permesso di Costruire in Sanatoria):	€ 32,00

Oneri Totali: € 4.266,00

Note: Trattandosi di un immobile soggetto a vincolo paesaggistico l'alterazione della colorazione della tinteggiatura esterna rispetto a quello originario (bianco come dimostrato dallo stralcio recuperato su Google Maps – anno 2010),



ora di colore rosa come dimostrato dalla fotografia sottostante realizzata durante il sopralluogo:



deve essere autorizzata dall'Ufficio Competente.

Inoltre, vista la necessità di presentare un accertamento di compatibilità paesaggistica si segnala di inserire all'interno della pratica anche la differenza prospettica riguardante la forometria d'accesso al garage, la differenza dei camini, il ridimensionamento del corpo di fabbrica denominato "pollaio", lieve spostamento forometrie lato nord-ovest.

* Si precisa che l'importo delle sanzioni considerate corrispondono al minimo previsto dalla normativa ma il calcolo della sanzione dovrà essere eseguito dall'Amministrazione comunale, pertanto, tali valori potrebbero subire delle variazioni.

Si precisa inoltre, che sono state riscontrate delle lievi differenze interne rientranti nella tolleranza del 2%, tenuto conto che vi sono altre difformità si ritiene segnalare anche tale incongruenza da inserire nella pratica di sanatoria allo scopo di regolarizzare l'intero compendio immobiliare.

Durante il sopralluogo, come meglio specificato successivamente nella "Descrizione dell'immobile", è emerso che l'unità abitativa:

- non è servita da un impianto di riscaldamento (es. caldaia);
- sono presenti dei radiatori;
- il condizionatore non è funzionante;
- è presente un contatore del gas.

Tenuto conto che tra i requisiti di abitabilità di un'immobile vi è anche la dotazione di un impianto di riscaldamento si ritiene necessario prevedere tra i costi da sostenere l'installazione di un nuovo impianto termico di riscaldamento, considerando il fatto che l'abitabilità in vigore comprende una dichiarazione di conformità di un impianto termico, pertanto, vista la presenza dei terminali e del gas metano, si prevede la sola fornitura e posa di una caldaia a condensazione:

€ 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Oneri Totali Conformità Edilizia: € 12.266,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Decreto n. 441 della Giunta Regionale del Veneto del 08/02/1993 e s.m.i.
Zona omogenea:	parzialmente destinato a zona agricola E-sottozona E2
Norme tecniche di attuazione:	art. 48 e 49 del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<p><u>per il Primo Piano degli Interventi:</u></p> <ul style="list-style-type: none">-parzialmente destinato a zona T -tutela ambientale-sottozona T3-corso d'acqua fluviali, canali arginati e navigabili;-sottoposto a Vincolo paesaggistico Legge n. 490/99;-sottoposto a "Fascia di rispetto Elettrodotto 132kV";-parzialmente sottoposto a Fascia di rispetto stradale. <p><u>per il Secondo Piano degli Interventi-Carta dei Vincoli:</u></p> <ul style="list-style-type: none">-sottoposto a Vincolo paesaggistico - Territori costieri e corsi d'acqua;-sottoposto a Vincolo idraulico – idrografia e fascia di rispetto;-sottoposto a Vincolo "Pericolosità idraulica in

riferimento al Piano di gestione del Rischio Alluvioni: P1-pericolosità moderata”;

-parzialmente sottoposto a “Fascia di rispetto Elettrodotta”;

-parzialmente sottoposto a Tutele: Fascia di tutela per i fiumi, torrenti, canali arginati e canali navigabili (100 m);

-parzialmente sottoposto a Tutele: Ambiti istituzione di parchi e riserve naturali e archeologiche e tutela paesaggistica.

per il Piano di Assetto del Territorio-Carta della Trasformabilità:

-classificato come “Aree agricole”;

-classificato come “Valori e tutele naturali: area di connessione naturalistica”.

per il Piano di Assetto del Territorio-Carta delle fragilità:

-classificato come “Area idonea a condizione tipo C (aree a litologia prevalente sabbiosa)” - “Area idonea a condizione tipo H (aree poste a quota inferiore a +2.00 metri s.l.m.)”.

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

/

Se si, di che tipo?

/

Tenuto conto delle difformità volumetriche riscontrate, meglio descritte nel paragrafo “Conformità edilizia”, NON si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione:

Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto

Trattasi di una porzione di fabbricato bifamiliare indipendente a piano terra, con garage, locali accessori e scoperto sito in Via Pascoli n° 37/A, località Murazzetta, Eraclea (VE).

Percorrendo la stradina, gravata da servitù di passaggio a favore del bene oggetto di stima, si trova un cancello in legno apribile manualmente, da cui è possibile accedere allo scoperto e all’abitazione oggetto di stima.

Accedendo alla veranda delimitata da serramenti in alluminio e parapetto in laterizio, si entra nell'immobile direttamente in un piccolo ingresso comunicante con il soggiorno a sinistra, con la cucina a destra e di fronte con il disimpegno. Da quest'ultimo, si accede alla zona notte composta da due camere da letto e il bagno.

Tutti i locali sono dotati di pavimento di gres porcellanato, serramenti in legno protetti da scuri in legno, mentre le pareti e i soffitti sono rifiniti in semplice pittura idrolavabile. Il bagno è rivestito e pavimentato da piastrelle di ceramica ed è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca.

L'immobile è protetto da cappotto termico esterno e tinteggiato di colore rosa.

A livello impiantistico, l'immobile è servito: per il riscaldamento da radiatori ma privo di caldaia, per il raffrescamento da split ma l'impianto non è funzionante. La cucina è dotata di fornello con bombola a gas. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico posizionato nella centrale termica, quest'ultima utilizzata come lavanderia dove sono presenti anche un lavabo, una doccia e una lavatrice.

Nella proprietà sono ricompresi: il garage, dotato di basculante metallico, una centrale termica e locali accessori staccati dal corpo di fabbrica principale definiti "pollaio".

L'intera unità immobiliare si presenta in uno scarso stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] [redacted] Stato Civile:

Superficie complessiva di circa mq **996,01**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno scarso stato manutentivo

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna materiale: **gres porcellanato** condizioni: **sufficiente**

Infissi interni materiale: **legno** condizioni: **scarse**
protetti da scuri in legno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei coefficienti correttivi si è fatto riferimento alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup reale lorda	0	16,38	0,50	8,19	€ 600,00
casa indipendente	sup reale lorda	0	103,52	1,00	103,52	€ 600,00
centrale termica/pollaio	sup reale lorda	0	19,10	0,25	4,78	€ 600,00
scoperto	sup reale lorda	0	111,71	0,10	11,17	€ 600,00
scoperto	sup reale lorda	0	745,30	0,02	14,91	€ 600,00
			996,01		142,56	

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione: 1993

Note: La dichiarazione di conformità è stata recuperata negli atti edilizi per il rilascio dell'abitabilità.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Note: La dichiarazione di conformità è stata recuperata negli atti edilizi per il rilascio dell'abitabilità ma trattasi di un impianto termico che ad oggi non è più presente nell'unità abitativa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'impianto di condizionamento non è funzionante e non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiali [redacted] e fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

1-Indicazione proprietà ante ventennio dal 22/06/1994 al 17/09/2007

Proprietario: [redacted], per la quota di 1/1 della piena proprietà. In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Pietro Maria De Mura in data 22/06/1994, al rep. n. [redacted] Venezia, in data 07/07/1994, i.p. n. [redacted] P.D. n. 10437.

2-Indicazione proprietà durante il ventennio dal 09/08/2007 al 16/10/2015

Proprietario: [redacted] A, per la quota di 1/6 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/6 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 1/6 della piena proprietà. In forza di denuncia di successione del 09/08/2007, rogito del Notaio Vicenti [redacted], 2007; trascritto a Venezia, in data 17/09/2007, i.p. n. [redacted] P.D. n. [redacted] 30.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si Accettazione dell'eredità [redacted] 17/10/2015, rogito del Notaio [redacted] Trucching Valeria, trascritto a Venezia, in data 16/10/2015, i.p. n. [redacted] P.D. n. 10938.

4-Indicazione proprietà dal 08/10/2015 ad oggi

Proprietario: [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà. In forza di atto di compravendita, a rogito del Notaio [redacted], in data [redacted], al rep. n. [redacted]; trascritto a Venezia, i [redacted]

Note: Con il suddetto atto di compravendita è stata costituita una servitù di passaggio a favore del foglio 50 mappale 405 subalterni 5-6-8 (oggetto di stima) e a carico del foglio 50 mappale 405 subalterno 7 composta in una fascia di terreno larga circa 4,50 metri a partire dalla Via Pascoli lungo il lato sud-est del mappale 405 sub. 7 fino a raggiungere il mappale 405 sub. 8.

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Eraclea (VE), Via Pascoli n. 37/A

Occupato da [redacted] ka, con contratto di locazione stipulato in data 10/07/2021 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Viltà del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: No

Registrato a Padova il 16/07/2021

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 10/07/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/01/2029

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:

Nessuna.

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 attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena società per azioni contro [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; a rogito del Notaio T. [redacted] 17/10/2016

[redacted] 100.000.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco Asset Management Company SPA contro [redacted]
[redacted]
[redacted] Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO MOBILIARE L. 106/06 (2024) al rog. n. [redacted]
[redacted] del 2024 al P.C. n. 22784 - P.B. n. 17017.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

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: L'immobile non fa parte di un Condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio per la stima dei beni in oggetto, ivi utilizzato, è la stima del più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativa dei beni analoghi reperibili sul mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Eraclea; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Ufficio tecnico di Eraclea; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

-Agenzie Immobiliari appartamenti simili per periodo di costruzione, stato di conservazione,

consistenza e ubicazione con valore min. di 456,00 €/mq e valore max di 795,00 €/mq.
 -Indici OMI per il secondo semestre anno 2023, valori per abitazioni conservazione normale: minimo 800,00 €/mq. e massimo di 1.050,00 €/mq;
 -Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenute conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e della consistenza, la Sottoscritta stabilisce che il più probabile valore di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima liberi sul mercato ammonta ad € 600,00 al metro quadrato.

8.3.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.987,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	8,19	€ 600,00	€ 4.914,00
casa indipendente centrale	103,52	€ 600,00	€ 62.112,00
termica/pollaio	4,78	€ 600,00	€ 2.868,00
scoperto	11,17	€ 600,00	€ 6.702,00
scoperto	14,91	€ 600,00	€ 8.946,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.542,00
Detrazione ubicazione (zona agricola) e vincoli (-10%)	€ -8554,20
Valore corpo	€ 76.987,80
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 76.987,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 76.987,80
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto	Abitazione di tipo economico [A3]	142,56	€ 76.987,80	€ 76.987,80

8.4.4 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.	€ 3.849,39
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.916,00

-Attestato di prestazione energetica

€ 152,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto

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

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

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

€ 59.741,41**Arrotondamento:****€ 59.500,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Note Indice di prestazione energetica: E' stato recuperato l'Attestato di Prestazione Energetica - Codice [REDACTED] - il quale recepisce l'immobile oggetto di stima in classe energetica E indice di prestazione energetica 152,45 kwh/mq anno, ma lo stesso risulta essere scaduto in data 10/09/2024 durante la fase di reperimento dei documenti oggetto di stima; per tale motivo ad oggi l'immobile risulta privo dell'attestato di prestazione energetica.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

ID	Valore diritti e quota
Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto	€ 76.987,80

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- All. 3 Visure catastali
- All. 4 Pratica edilizia
- All. 5 Atto di provenienza
- All. 6 Ammontare spese sostenute
- All. 7 Ispezione Ipotecaria
- All. 8 Certificato di residenza, Stato di famiglia, Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio
- All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 10 Attribuzione Codice Fiscale e Negozi Giuridici, Contratto di locazione
- All. 11 Attestato di Prestazione Energetica non valido
- All. 12 Giuramento CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persone fisiche.



[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 001 – Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto
Diritto reale staggito e Quota proprietà **Corpo Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto: 1/1 di [REDACTED]**

Identificativo catastale **Corpo Porzione di fabbricato bifamiliare indipendente con garage e scoperto:**
Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 50, particella 405, subalterno 5, indirizzo Via Pascoli n. 37, piano T, comune Eraclea, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie 108 mq, rendita € 227,24

Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 50, particella 405, subalterno 6, indirizzo Via Pascoli n. 37, piano T, comune Eraclea, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 23,14

Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a [REDACTED] (VE) il [REDACTED], foglio 50, particella 405, subalterno 8, indirizzo Via Pascoli n. 37, comune Eraclea

Valore Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.741,41
Arrotondamento: € 59.500,00

Data generazione:
27-09-2024

L'Esperto alla stima
ARCH. Martina Chiarato

