
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: FINN SPV SRL

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 149/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2024

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SARA PITINARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento e Garage

Esperto alla stima: Pietro Lotto
Codice fiscale: LTTPTR52C21L736V
Studio in: Via Guido Carrer 1/5 - 30173 Venezia
Telefono: 3488842477
Email: lotto.pietro@gmail.com
Pec: pietro.lotto@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Risorgimento n. 7 - San Dona' Di Piave (VE) - 30027

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento e Garage

Corpo Abitazione: Via Risorgimento n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Risorgimento 7 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Risorgimento 7 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Abitazione a favore di FINN SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Corpo Garage: Via Risorgimento n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Abitazione a favore di FINN SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Valore lotto:

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

€136.121,00



Sommario

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

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, 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 staggiato
 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.



Beni in San Dona' Di Piave (VE)

Località/Frazione

Via Risorgimento n. 7

Lotto: 001 - Appartamento 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: ██████████

Esecutato/i:

██████ Codice fiscale: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia consistono in un abitazione posta al piano terzo di un edificio a "blocco", di cinque piani fuori terra e un interrato, realizzato negli anni 70 e di un garage posto al piano interrato. I beni di cui trattasi sono siti in Comune di San Donà di Piave, via Risorgimento civico 7. Detti beni sono situati in una zona centrale della città ed in un contesto caratterizzato da insediamenti residenziale e attività commerciali, in prossimità del centro storico. Nel raggio di mille metri sono presenti tutti i servizi essenziali alla residenza, quali supermercati, negozi in genere, ristoranti e bar, ufficio pubblici e/o di pubblica utilità nonché un'ampia rete viaria che permette il collegamento con i centri limitrofi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Piave.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 2 km, Fermata autobus 50 m



Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Risorgimento n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Risorgimento 7 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Risorgimento 7 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 47, particella 368, subalterno 32, indirizzo Via Cesare Battisti 3, comune San Donà di Piave, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 105 mq, rendita € 555,19

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel poggiolo della camera matrimoniale è stato realizzata una canna fumaria in difformità rispetto al titolo edilizio che riduce la superficie del poggiolo stesso

Presentazione variazione Docfa: € 500,00

Diritti di segreteria catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Indirizzo errato

Presentazione istanza di correzione: € 300,00

Bollo: € 16,00

Oneri Totali: € 316,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Risorgimento

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 47, particella 368, subalterno 110, indirizzo Via Risorgimento, comune San Donà di Piave, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 46,48

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 295 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Edificio ad uso abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/03/1969 al n. di prot. 6625

Abitabilità/agibilità in data 08/07/1971

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Numero pratica: 295 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Edificio ad uso abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/03/1969 al n. di prot. 6625

Abitabilità/agibilità in data 17/09/1971



Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel poggiolo della camera matrimoniale è stato realizzata una canna fumaria in difformità rispetto al titolo edilizio che riduce la superficie del poggiolo stesso

Presentazione pratica edilizia CILA: € 1.200,00

Diritti di segreteria sanzionatori: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Non necessario per la seguente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione

L'abitazione è sita al piano terzo di un fabbricato di maggiori dimensioni, ed è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno e un disimpegno, quest'ultimo da accesso alle camere, ad un bagno e un ripostiglio. A livello impiantistico si riscontra la presenza di un impianto centralizzato per il riscaldamento, un impianto di raffrescamento individuale di cui non si hanno dati relativi all'installazione e manutenzione, non sono stati reperiti eventuali certificati di conformità o rispondenza impiantistici i quali andranno verificati. Le finiture interne si presentano in discreto stato conservativo, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera installati presumibilmente negli anni 80.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [redacted] Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Risorgimento 7 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [redacted] Usufrutto**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via Risorgimento 7 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buone condizioni di stato generale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	105,00	1,00	105,00	€ 1.350,00
			105,00		105,00	

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: 1-2024

Zona: Centro Sotorico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto Garage

Il garage è situato al piano interrato dello stesso edificio dell'abitazione, ma non è direttamente accessibile dal vano scala condominiale, bensì si accede dalla strada denominata via Risorgimento attraverso una rampa, per i pedoni è presente una scala che va al giardino condominiale privato dal quale si può raggiungere il portico dell'edificio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buone condizioni di stato generale



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	0	14,00	0,50	7,00	€ 1.350,00
			14,00		7,00	

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: 1-2024

Zona: Centro Sotorico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1400



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/05/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DE MEZZO PIETRO MARIA, in data 24/01/1991, ai nn. 163528; trascritto a Venezia, in data 31/01/1991, ai nn. 2461.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] dal 30/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di altro - a rogito di BIANCHINI ANTONIO, in data 30/05/2006, ai nn. 111711/33559; trascritto a Venezia, in data 07/06/2006, ai nn. 24986/14295.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/05/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DE MEZZO PIETRO MARIA, in data 24/01/1991, ai nn. 163528; trascritto a Venezia, in data 31/01/1991, ai nn. 2461.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] dal 30/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di altro - a rogito di BIANCHINI ANTONIO, in data 30/05/2006, ai nn. 111711/33559; trascritto a Venezia, in data 07/06/2006, ai nn. 24986/14295.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Dona' Di Piave (VE), Via Risorgimento n. 7 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in San Dona' Di Piave (VE), Via Risorgimento **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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:**

- Abitazione a favore di FINN SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Abitazione a favore di FINN SPV SRL contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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

Pag. 12

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



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 annotata a favore di VENETO BANCA contro [REDACTED];
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA contro [REDACTED];
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Dona' Di Piave (VE), Via Risorgimento n. 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2693,26.



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: 1217,29. Alla data 29/10/2024

Millesimi di proprietà: 101

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: /

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in San Dona' Di Piave (VE), Via Risorgimento

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Ricomprese nel riparto dell'abitazione.

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:

Si ritiene di dover adottare il criterio di stima "sintetico comparativo" attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. Per quanto concerne la fonte indiretta si è fatto riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare - banca dati delle quotazioni immobiliari, utilizzando i Valori di Mercato attribuiti alle varie destinazioni d'uso ed alla fascia/zona considerata per i beni oggetti della presente perizia. Attraverso l'utilizzo di fonti dirette, si sono messi a confronto i beni con dei "comparables" situati sul mercato applicando dei coefficienti di ponderazione sulla base delle caratteristiche intrinseche (tipologie costruttive, ubicazione del contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione) ed estrinseche (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico - sociale ed ambientale). Tenendo in considerazione tutto ciò sopra descritto e tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dei beni in cui si trovano, oltre al particolare momento in cui versa il settore immobiliare, si è giunti alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di San Donà di Piave.

8.3.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.750,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	105,00	€ 1.350,00	€ 141.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.750,00
Valore corpo			€ 141.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.750,00
Valore di stima			€ 0,00

Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	7,00	€ 1.350,00	€ 9.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.450,00
Valore corpo			€ 9.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.450,00
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>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	105,00	€ 141.750,00	€ 141.750,00
Garage	Garage o autorimessa [G]	7,00	€ 9.450,00	€ 9.450,00

8.4.4Adeguamenti 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.	€ 7.560,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.217,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.066,00
Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ -300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.174,00
Trascrizione pregiudizievole - Abitazione	€ 294,00

Garage

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.174,00
Trascrizione pregiudizievole - Abitazione	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.936,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 136.121,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Abitazione**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: Garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati:

- "A" Giuramento del 31/07/2024
- "B" Certificato contestuale Boni Lia



- "C" Certificato contestuale Ciati Giovanni
- "D" Visura catastale abitazione
- "E" Visura catastale garage
- "F" Iscrizioni e trascrizioni
- "G" Autorizzazione edilizia
- "H" Elaborato grafico abitazione
- "I" Elaborato grafico garage
- "L" Abitabilità
- "M" Planimetria catastale abitazione
- "N" Planimetria catastale garage
- "O" Documentazione fotografica
- "P" Documentazione amministratore condominiale
- "Q" Dichiarazione Agenzia delle Entrate

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Soggetto a imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento e Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione: 1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà 1/1 di [REDACTED] Usufrutto Corpo Garage: 1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà 1/1 di [REDACTED] Usufrutto
Identificativo catastale	Corpo Abitazione: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 47, particella 368, subalterno 32, indirizzo Via Cesare Battisti 3, comune San Donà di Piave, categoria A/2, classe 5, consistenza 5, superficie 105, rendita € 555,19 Corpo Garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 47, particella 368, subalterno 110, indirizzo Via Risorgimento , comune San Donà di Piave, categoria C/6, classe 7, consistenza 12, superficie 14, rendita € 46,48
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 136.121,00€

Data generazione:
01-11-2024 15:11

L'Esperto alla stima
Pietro Lotto

Pag. 17
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl

